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

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

*Р.С. Луценко*

# ОТЧЕТ № УКР-ТЮ/16-86

## от 03 ноября 2016 года

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

*Исполнитель отчета*

*Зверева Е.А.*

**г. Королёв МО, 2016 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА


| | Стр. |
|---|---|
| Сопроводительное письмо | 3 |
| I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ | 4 |
| 1.1. Задание на оценку | 4 |
| 1.2. Применяемые стандарты оценки | 5 |
| 1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения | 6 |
| 1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке | 7 |
| 1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствие со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» | 7 |
| 1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах | 8 |
| 1.7. Основные факты и выводы | 8 |
| 1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 8 |
| 1.9. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки | 9 |
| 1.10. Методология определения справедливой стоимости | 9 |
| II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 13 |
| 2.1. Общие положения | 13 |
| 2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки | 13 |
| 2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки | 14 |
| 2.4. Описание текущего использования объекта оценки | 20 |
| 2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки | 20 |
| III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 21 |
| 3.1. Общие положения | 21 |
| 3.2. Анализ рынка недвижимости | 21 |
| IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 49 |
| V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ | 50 |
| 5.1. Общие положения | 50 |
| 5.2. Общие понятия оценки | 50 |
| 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости | 50 |
| 5.4. Согласование результатов оценки | 56 |
| 5.5. Выбор подходов и методов оценки | 56 |
| VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 58 |
| 6.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом | 58 |
| 6.2. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом | 64 |
| 6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом | 64 |
| 6.4. Согласование результатов оценки | 64 |
| VII. ВЫВОДЫ | 65 |
| VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ | 66 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1 | 67 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2 | 76 |

***Заместителю генерального директора***
***ООО «РЕГИОН Девелопмент»***
***Д.У. ЗПИФ недвижимости « Территория Югра»***
***госпоже Конышевой О.П.***

«03» ноября 2016 г.

***Уважаемая Ольга Павловна!***

В соответствии с Техническим заданием № 86 к договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объекта недвижимости, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», а именно:

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

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

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

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

Оценка проведена по состоянию на **03 ноября 2016 г.**

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

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

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

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

**33 297 000 *(Тридцать три миллиона двести девяносто семь тысяч)* рублей**

Примечание: указанная величина стоимости объекта с учетом НДС может использоваться только для целей страхования и продажи объекта оценки.

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

**28 217 796,61 *(Двадцать восемь миллионов двести семнадцать тысяч семьсот девяносто шесть)* рублей 61 копейка**

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).

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

# РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 86 к договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г.

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

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

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

Отдельных частей объект оценки не имеет.

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

Характеристики объекта оценки:

| Наименование объекта | Этаж | Общая площадь, кв. м | В том числе: | | Высота по внутреннему обмеру, м | Объем, куб. м | Состояние отделки |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | основная, кв. м | вспомогательная, кв. м | | | |
| нежилое помещение общей площадью 563,4 (пятьсот шестьдесят три целых четыре десятых) кв.м, расположенное на 1 этаже жилого многоквартирного дома | 1 | 563,4 | 350,3 | 213,1 | 3,30 | 2 563 | с отделкой |

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Свидетельства о государственной регистрации права 72-НК № 956471 от 28.05.2009 г.
- копии Технического паспорта Офисные помещения. Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нефтеюганск, 16А микрорайон, дом № 63, помещение № 31 от 04.04.2008 г., выданный Филиалом ФГУП «Росинвентаризация-Федеральное БТИ» по Ханты-Мансийскому АО-Югра, Нефтеюганское подразделение;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях) полученных от заказчика.

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

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

**5. Цель оценки.** Определение стоимости объекта оценки.

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

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

**8. Предполагаемое использование результатов оценки.** Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки 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.

**9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на ***03 ноября 2016 г.***

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее ***03 ноября 2016 г.***

**11. Допущения, на которых должна основываться оценка.**

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

6. Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 628 от 07 ноября 2011 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)».

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

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

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

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

Применяемые стандарты.

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

Оцениваемый объект является объектом недвижимости и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

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

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

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

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

5. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

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

## 1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

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

| Сведения о заказчике оценки | |
|---|---|
| Организационно правовая форма и полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра» |
| Место нахождения | 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2 |
| Почтовый адрес | 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2 |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1037708029633 |
| Дата присвоения ОГРН | 27.05.2003 г. |

| Сведения об оценщике | |
|---|---|
| Общие сведения об оценщике | **Зверева Елена Александровна** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка».<br>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г.<br>Регистрационный № 00387 от 16.12.2010 г.<br>Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608619, выдан 03.07.2010 г.<br>Стаж работы оценщиком с 2010 года.<br>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». |
| Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.<br>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019. |
| Место нахождения оценщика | Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор. |
| Почтовый адрес оценщика | 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Комитетский лес, д. 18, корп. 1, кв. 255 |
| Номер контактного телефона | +7 (495) 229-49-71 |
| Адрес электронной почты | syrkina@ramb-price.ru |
| Страхование ответственности юридического лица | Полис страхования ответственности №ГО-ОЦ-1800/15, выдан АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» 14.12.2015 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей. |
| Саморегулируемая организация оценщиков | Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г. |
| Сведения о страховании ответственности оценщика | Полис страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1837/15, выдан 24.12.2015 г. АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы», срок действия с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. |

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

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

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

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

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

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

## 1.7. Основные факты и выводы

| Общие сведения | |
|---|---|
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки | Техническое задание № 86 к Договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г. |
| Дата составления отчета | 03 ноября 2016 г. |
| Номер отчета | УКР-ТЮ/16-86 |

**Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

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

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

| *Кадастровый (или условный) номер объекта* | *Затратный подход, руб.* | *Сравнительный (рыночный *) подход, руб.* | *Доходный подход, руб.* | *Итоговая стоимость с НДС, руб.* | *Итоговая стоимость без НДС**, руб.* |
|---|---|---|---|---|---|
| 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031 | не использовался | 33 297 000 | не использовался | 33 297 000 | 28 217 796,61 |

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

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

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

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

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

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

**Таблица 1.**

**Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика**

| № п/п | Наименование документа | Реквизиты документа | Вид документа |
|---|---|---|---|
| 1 | Свидетельство о государственной регистрации права | 72-НК № 956471 от 28.05.2009 г. | Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| 2 | Технический паспорт Офисные помещения. Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нефтеюганск, 16А микрорайон, дом № 63, помещение № 31 | выдан 04.04.2008 г. Филиалом ФГУП «Росинвентаризация-Федеральное БТИ» по Ханты-Мансийскому АО-Югра, Нефтеюганское подразделение | Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета) |

*Источник: 1. Данные Заказчика.*

## 1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников[1], использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

## 1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

5. Применение методов оценки.

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

*2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива*.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

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

*3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов*.

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

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

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

*4. Определение исходных данных для методов оценки*.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых

публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).

- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

*5. Применение методов оценки.*

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

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

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

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

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

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

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

Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

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

# РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## 2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

### Общее описание объекта оценки.

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

Отдельных частей объект оценки не имеет.

### Имущественные права, связанные с объектом оценки.

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

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

**Таблица 2.**

**Данные о балансовой стоимости объекта оценки**

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

*Источник: 1. Данные Заказчика.*

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

Объект оценки имеет обременение в виде *доверительного управления*.

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

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

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

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

**Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.**

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

## 2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

Объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1. Вид использования и (или) зонирование.

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

**Таблица 3.**

**Данные о виде использования оцениваемого объекта недвижимости**

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

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

### 2. Местоположение объекта.

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

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах области;

- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.;
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ №1; центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров) – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями) – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ №4; районы вокруг крупных промышленных предприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки) – ТЗ №5; районы крупных автомагистралей города – ТЗ №6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

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

**Таблица 4.**

**Данные об адресах оцениваемого объекта недвижимости**

| Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости | Адрес объекта |
|---|---|
| 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031 | Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31 |

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

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

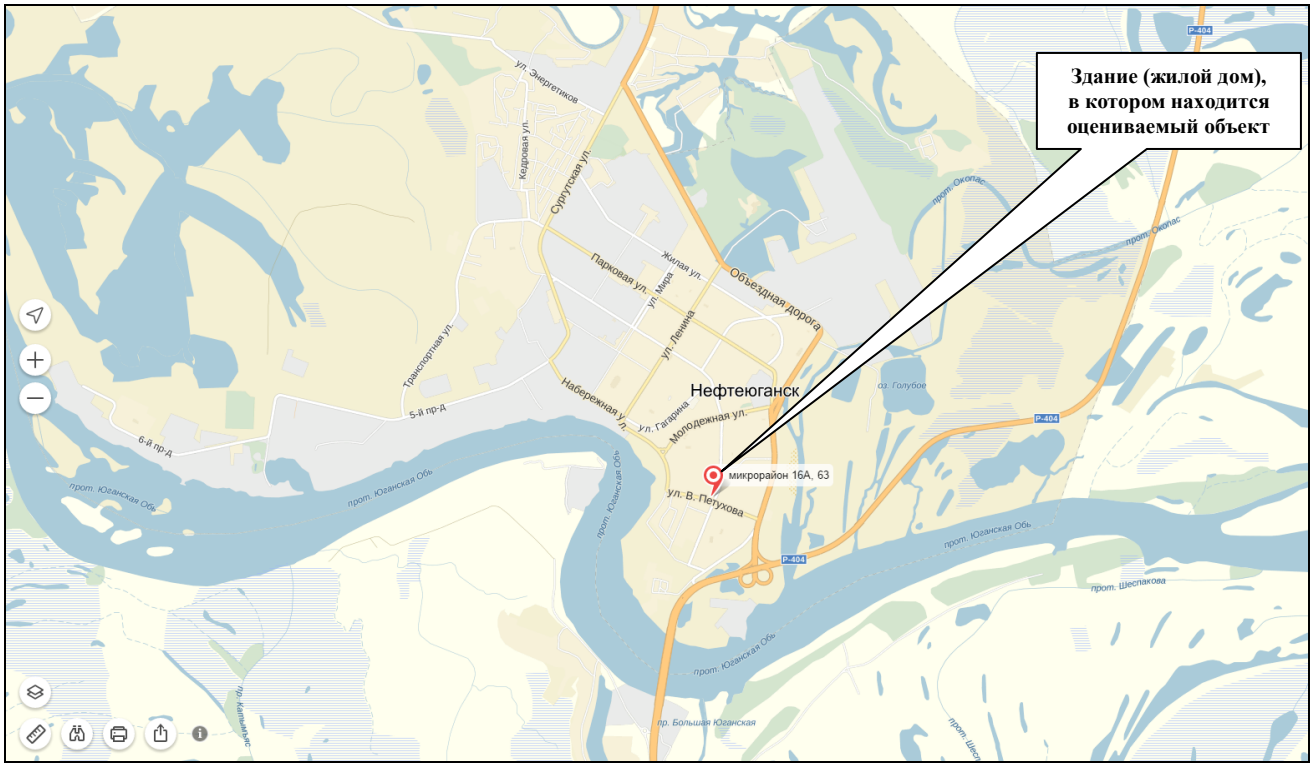



**Рис. 1. Местоположение здания (жилого дома), в котором находится оцениваемый объект недвижимости**

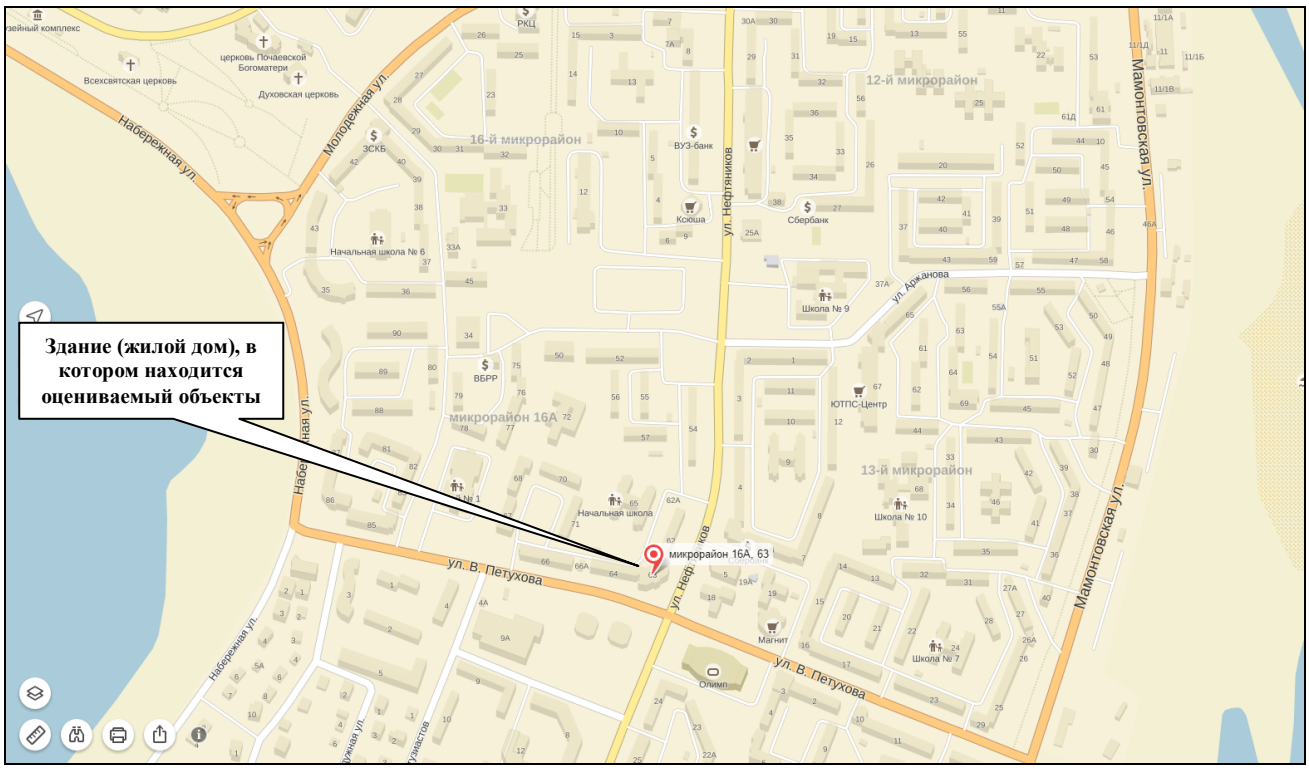



**Рис. 2. Местоположение здания (жилого дома), в котором находится оцениваемый объект недвижимости**

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

**Таблица 5.**

**Характеристики местоположения оцениваемого объекта недвижимости**

| Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости | Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости | Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел. | Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес. | Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости |
|---|---|---|---|---|
| 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031 | ТЗ № 3 | 125,37 | н/д | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4 |

*Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.*
*2. «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год, стр. 256.*
*3. https://maps.yandex.ru/*

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

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

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

**Таблица 6.**

**Описание классов объектов недвижимости**

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

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

Физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 7.

**Таблица 7.**

**Физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости**

| Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости | Класс объекта недвижимости | Тип объекта недвижимости | Этаж расположения объекта недвижимости | Общая площадь объекта недвижимости, кв. м | Тех. состояние здания, в котором находится объект недвижимости | Состояние отделки объекта недвижимости |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031 | офисно - торговые объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1 | 563,40 | хорошее состояние | хорошее состояние |

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

Вид оцениваемого объекта представлен на фото 1 - 10.

Фото 1.

Фото 2.

Фото 3.

Фото 4.

Фото 5.

Фото 6.

Фото 7.

Фото 8.

Фото 9.

Фото 10.

Осмотр объекта оценки проведен по состоянию на 02.11.2016 г.

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

Данные об экономических характеристиках оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 8.

**Таблица 8.**

**Данные об экономических характеристиках оцениваемого объекта недвижимости**

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 9.

**Таблица 9.**

**Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

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

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении оцениваемого объекта недвижимости, а так же ограниченности доступа к оцениваемому объекту недвижимости (табл. 10.)

**Таблица 10.**

**Данные о других характеристиках объектов недвижимости**

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

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

## 2.4. Описание текущего использования объекта оценки

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

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

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

# РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## 3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

## 3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

## 1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в январе - июне 2016 г.

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6 процента. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне – 0 %).

Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило - 0,9 % к соответствующему периоду прошлого года.

Июньская статистика по промышленному производству свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3 %, м/м (в мае: -0,2 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2 %, м/м.

Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне составил 0,1 процента.

В июне безработица снизилась до 5,4 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора – до 5,6 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июне, по предварительным данным, снизилась на 0,1 % относительно мая (по уточненным данным в мае сезонно очищенный рост составил 1,4 процента).

После двух месяцев снижения реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора в июне вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4 процента.

Снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в июне замедлилось до 0,3 % после 0,6 % в мае текущего года.

Платные услуги населению (с исключением сезонного фактора) в июне снизились на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 127,7 млрд. долл. США (снижение на 29,7 % к январю-июню к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 83,6 млрд. долл. США (снижение на 9,5 % к январю-июню 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июне 2016 г., по оценке, составило 44,1 млрд. долл. США, относительно января-июня 2015 г. снизилось на 50,6 процента.

По данным Росстата, инфляция в июне составила 0,4 %, с начала года – 3,3 %, за годовой период – 7,5 процента.

Потребительский спрос продолжил сокращение, в то время как инвестиционный возобновил рост, благодаря замедлению сокращения запасов.

Расходы на конечное потребление сократились в квартальной оценке на 3,5 процента. Потребление домашних хозяйств снизилось на 4,3 %, сектора государственного управления – на 1,5 %, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросли на 0,2 процента. В I квартале 2015 г. динамика потребительских расходов населения и государства сократилась на 6,9 % и 1,8 % соответственно, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства увеличились на 0,5 процента.

В то же время произошел рост инвестиционного спроса. Валовое накопление увеличилось в годовой

оценке на 8,2 % против падения на 32,2 % в I квартале 2015 года.

Увеличение валового накопления связано со снижением изменения запасов материальных средств, объем снижения которых в номинальном выражении составил лишь 0,5 % ВВП, по сравнению с их сокращением на 3,2 % ВВП в I квартале 2015 года.

В то же время значительно увеличился спад накопления основного капитала (до 9,9 % против 6,4 % в I квартале 2015 года). Таким образом, отмечается замедление сокращения запасов материальных оборотных средств (МОС), а 8 %-ый рост валового накопления при почти 10 %-ом сокращении накопления основного капитала связан с шестикратным номинальным сокращением отрицательного прироста запасов МОС.

Отрицательная динамика импорта товаров и услуг (-10,9 %), почти вдвое опередившая сокращение их экспорта (-5,6 %), оказала поддерживающее влияние на чистый экспорт товаров и услуг, рост которого по итогам I квартала 2016 г. составил 3,2 % в годовой оценке.

Основные показатели развития экономики по итогам января – июня 2016 года представлены в табл. 11.

**Таблица 11.**

**Основные показатели развития экономики по итогам января – июня 2016 года**
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

| Наименование показателя | 2015 | | 2016 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | июнь | январь-июнь | май | июнь | январь-июнь |
| ВВП[1)] | 95,5 | 96,3 | 99,4 | 99,5 | 99,1 |
| Индекс потребительских цен, на конец периода[2)] | 100,2 | 108,5 | 100,4 | 100,4 | 103,3 |
| Индекс промышленного производства[3)] | 95,2 | 97,3 | 100,7 | 101,7 | 100,4 |
| Обрабатывающие производства | 93,4 | 95,5 | 100,3 | 101,6 | 99,1 |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства | 101,6 | 102,9 | 102,6 | 102,1 | 102,6 |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство»* | 91,9 | 93,1 | 91,0 | 90,3 | 94,3 |
| Ввод в действие жилых домов | 93,6 | 116,8 | 94,6 | 106,8 | 90,8 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения[4)] | 95,8 | 96,3 | 93,8 | 95,2 | 95,0 |
| Реальная заработная плата | 91,4 | 91,2 | 101,0 | 101,4[5)] | 100,0[5)] |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб. | 35 395 | 33 124 | 37 270 | 38 590[5)] | 35 730[5)] |
| Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода) | 5,4 | 5,7 | 5,6 | 5,4[4)] | 5,8 |
| Оборот розничной торговли | 90,4 | 91,6 | 93,9 | 94,1 | 94,3 |
| Объем платных услуг населению | 98,5[6)] | 98,6[6)] | 100,7 | 98,0 | 99,1 |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США | 30,1 | 181,6 | 22,0 | 23,4 | 127,7 |
| Импорт товаров, млрд. долл. США | 16,2 | 92,3 | 14,4 | 16,0 | 83,6 |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель | 61,4 | 57,0 | 44,6 | | |

** Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов*
*1) Оценка Минэкономразвития России.*
*2) Май, июнь - в % к предыдущему месяцу, январь-июнь – в % к декабрю предыдущего года.*
*3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".*
*4) Предварительные данные.*
*5) Оценка.*
*6) В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.*

## Валютный рынок

После существенного ослабления российской национальной валюты относительно основных мировых валют в январе текущего года, обусловленного снижением мировых цен на нефть и действием внутренних факторов, с середины февраля 2016 г. началось укрепление рубля, и волатильность его курса заметно снизилась. Этому способствовали повышение цены на нефть на мировых товарных рынках и сохранение умеренно жесткой денежно-кредитной политики Банка России. В июне 2016 г. рубль преимущественно продолжал укрепляться, несмотря на отсутствие роста нефтяных котировок по итогам месяца. Основной причиной этого стало ослабление ожиданий повышения ставки ФРС США

летом 2016 года. Также сказалось сезонное повышение спроса на рубли в связи с традиционной массовой выплатой дивидендов компаниями в июне. Снижение ключевой ставки Банка России оказало кратковременное понижательное влияние на курсовую динамику рубля. После оглашения 23 июня результатов референдума относительно членства Великобритании в Европейском союзе резко повысилась волатильность на мировых финансовых рынках, что сопровождалось снижением цен на нефть и продажей международными инвесторами рисковых активов. В этих условиях волатильность курса рубля была несколько выше показателей предыдущего месяца.

По итогам I полугодия 2016 г. официальный курс доллара США к рублю снизился на 12,0%, до 64,1755 руб. за доллар на 1 июля 2016 г., курс евро к рублю – на 10,5%, до 71,2926 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины – на 11,3%, до 67,3782 рубля.

Средний дневной биржевой оборот торгов по операциям рубль/доллар США в I полугодии текущего года по сравнению с предыдущим полугодием снизился на 17%, до 8,5 млрд. долл. США, по операциям рубль/евро – на 23%, составив 1,6 млрд. евро.

Денежный рынок

В I полугодии текущего года ставки по межбанковским кредитам (далее – МБК) на срок один день формировались преимущественно вблизи ключевой ставки Банка России. Понижательное давление на ставки МБК оказывал низкий уровень рублевых ставок по операциям «валютный своп», формировавшихся под влиянием значительного спроса на валютную ликвидность со стороны отдельных российских банков.

Повышательное давление на ставки МБК оказывал высокий уровень спроса на рублевую ликвидность со стороны некоторых банков на фоне снижения лимитов на аукционах недельного репо в рублях Банка России вследствие продолжающегося сокращения структурного дефицита ликвидности.

Среднее значение спреда однодневной рублевой ставки MIACR к ключевой ставке Банка России в I полугодии 2016 г. было отрицательным и составило -10 базисных пунктов (далее – б.п.) (во II полугодии 2015 г. показатель был положительным – 10 б.п.). Средний дневной оборот операций на срок 1 день на рублевом сегменте денежного рынка (межбанковские кредиты, сделки репо и «валютный своп») в I полугодии 2016 г. возрос по сравнению со II полугодием 2015 г. на 0,22 трлн. руб., до 2,67 трлн. рублей. Рост был во многом обусловлен увеличением оборотов участников денежного рынка по однодневным операциям «валютный своп».

Состояние банковского сектора

Совокупные активы банковского сектора за январь-июнь текущего года сократились на 4,2% (-0,1%), до 79,5 трлн. рублей. За июнь активы уменьшились на 0,7% (+0,2%). Количество действующих кредитных организаций с начала 2016 г. сократилось с 733 до 680.

Ресурсная база. Объем депозитов и средств на счетах организаций сократился за июнь на 2,6% (-1,3%), до 25,1 трлн. руб., а объем вкладов физических лиц возрос на 0,6% (+1,3%), до 23,1 трлн. рублей. За январь-июнь текущего года объем депозитов и средств на счетах организаций сократился на 7,2% (-1,6%), а объем вкладов физических лиц – на 0,7% (+2,8 процента).

Объем заимствований у Банка России уменьшился за июнь на 8,5%, а объем депозитов, размещенных в кредитных организациях Федеральным казначейством, вырос в 1,1 раза. Удельный вес привлеченных от Банка России средств в пассивах сократился с 3,7% до 3,4%, а от Федерального казначейства – увеличился с 0,7% до 0,8 процента.

Объем просроченной задолженности по корпоративному кредитному портфелю за июнь сократился на 0,2% (+0,2%), а по розничному портфелю – на 0,9% (-0,7%). В результате удельный вес просроченной задолженности по кредитам нефинансовым организациям остался на уровне мая (6,8%), а по розничным кредитам – сократился с 8,6% до 8,5%. Стабилизация и некоторое улучшение качества ссудной задолженности связаны с тем, что крупнейшие банки акцентируют внимание на отборе качественных заемщиков в условиях в целом стабильной динамики основных показателей экономической активности.

Объем требований кредитных организаций к Банку России (по депозитам и корреспондентским счетам) за июнь уменьшился на 1%, доля этих требований в активах банковского сектора осталась на уровне мая (2,6 процента).

Портфель ценных бумаг за июнь уменьшился на 1,3% (-0,4%). Объем вложений в долговые ценные бумаги, занимающие 83% портфеля, сократился на 1,2% (-0,05 процента).

Объем межбанковских кредитов (далее – МБК), предоставленных банкам-резидентам, увеличился на 5,3%, а объем МБК, предоставленных банкам-нерезидентам, уменьшился на 10,9 процента.

За январь-июнь текущего года кредитными организациями получена прибыль в размере 360 млрд. руб. (за аналогичный период 2015 г. – 51 млрд. руб.). Резервы на возможные потери увеличились с начала года на 4,4%, или на 237 млрд. руб. (за аналогичный период 2015 г. – на 14,1%, или на 571 млрд. руб.). На увеличение финансового результата банков в I полугодии 2016 г. повлияли сбалансированность процентной политики кредитных организаций, стимулировавшая рост чистого

процентного дохода, и стабилизация качества кредитного портфеля, обусловившая замедление прироста резервов на возможные потери.

Негосударственные пенсионные фонды (НПФ)

Количество негосударственных пенсионных фондов (далее – НПФ), зарегистрированных в едином государственном реестре НПФ, сократилось со 102 на 31.12.2015 до 98 на 31.03.2016 после отзыва лицензий у четырех фондов из-за нарушений ими законодательства.

За январь-март 2016 г. реестр фондов – участников системы гарантирования пенсионных накоплений пополнился на четыре фонда и на 31.03.2016 включал в себя 36 НПФ (один из фондов был исключен в рамках реорганизации), на долю которых приходилось 1959,7 млрд. руб. (98,1% балансовой стоимости совокупных пенсионных накоплений НПФ).

В I квартале 2016 г. объем пенсионных накоплений в НПФ по рыночной стоимости увеличился на 271,5 млрд. руб., до 1991 млрд. руб., впервые превысив объем накоплений в Пенсионный фонд Российской Федерации (далее – ПФР).

Объем пенсионных резервов НПФ за I квартал 2016 г. увеличился до 1032,9 млрд. руб. по рыночной стоимости, что на 10,8% больше аналогичного показателя I квартала 2015 года. Основным источником роста остается доход от инвестирования средств добровольного пенсионного обеспечения (за I квартал 2016 г. средневзвешенная доходность от размещения пенсионных резервов составила 11%), поскольку приток взносов по НПО нивелируется осуществляемыми выплатами. Так, в I квартале 2016 г.

совокупный объем взносов достиг 21,2 млрд. руб., объем выплат пенсий по НПО составил 17 млрд. рублей. Количество участников добровольной пенсионной системы на 31.03.2016 составляло 5,7 млн. чел., количество получающих выплаты – 1,6 млн. человек.

Общий объем пенсионных сбережений (с учетом накоплений в ПФР) сохранился на уровне 5,9% ВВП. При этом отношение пенсионных накоплений НПФ к ВВП по сравнению с I кварталом 2015 г. увеличилось на 0,9 п.п. и достигло 2,4% ВВП. Пенсионные резервы сохранились на уровне 1,3% ВВП.

Структура инвестиций пенсионных накоплений НПФ достаточно стабильна – основной объем вложений приходится на корпоративные облигации. Однако в I квартале 2016 г. доля этого направления инвестиций сократилась до 42,6% (47,1% на начало года). Изменение связано с ростом средств на текущих счетах, на которые пришли полученные от ПФР деньги. Таким образом, доля средств на текущих счетах за январь-март 2016 г. увеличилась с 4,4% до 13,7%, еще 12,1% портфеля приходилось на вложения в акции.

В структуре портфеля пенсионных резервов НПФ инвестиции в акции и корпоративные облигации на 31.03.2016 составили 24% и 25% портфеля соответственно, на инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов и депозиты приходилось по 15% совокупных резервов.

Паевые и акционерные инвестиционные фонды

В едином государственном реестре паевых инвестиционных фондов (далее – ПИФ) на 31.03.2016 было зарегистрировано 1547 фондов.

Стоимость чистых активов ПИФов (далее – СЧА ПИФов) на 31.03.2016 составила 2430,2 млрд. руб., что на 2% больше аналогичного показателя предыдущего квартала.

СЧА ПИФов для квалифицированных инвесторов на 31.03.2016 составила 1824,5 млрд. руб., увеличившись за I квартал 2016 г. на 2,7 процента.

По итогам I квартала 2016 г. нетто-приток инвестиций в ПИФы всех типов достиг 31,6 млрд. рублей. Таким образом, увеличение СЧА ПИФов на 48,2 млрд. руб. в анализируемом периоде было на 65,6% обеспечено нетто-притоком инвестиций.

Стоимость чистых активов закрытых ПИФов (далее – СЧА ЗПИФов) на 31.03.2016 составила 2298,4 млрд. руб. (94,6% от совокупной СЧА ПИФов), что на 2,2% больше аналогичного показателя 31.12.2015. При этом из 49,7 млрд. руб., на которые увеличилась СЧА ЗПИФов в анализируемом периоде, на нетто-приток инвестиций пришлось 33,3 млрд. рублей. СЧА ЗПИФов долгосрочных прямых инвестиций выросла на 17,8% по сравнению с 31.12.2015, до 644,2 млрд. рублей.

Негативную динамику показали ЗПИФы недвижимости: СЧА ЗПИФов данной категории сократилась на 3% по сравнению с 31.12.2015, до 990,8 млрд. руб. на 31.03.2016.

По итогам I квартала 2016 г. СЧА открытых ПИФов (далее – СЧА ОПИФов) составила 111,1 млрд. руб., что на 0,9% больше аналогичного показателя конца IV квартала 2015 года.

За январь-март 2016 г. открытые ПИФы зафиксировали нетто-приток в 1,4 млрд. руб., в то время как прирост СЧА ОПИФов относительно конца предыдущего года составил 1 млрд. рублей.

По результатам I квартала 2016 г. чистый отток средств владельцев инвестиционных паев интервальных ПИФов (далее – ИПИФ) составил 3,1 млрд. рублей. СЧА ИПИФов по итогам указанного периода сократилась на 2,4 млрд. руб., что преимущественно обусловлено падением СЧА ИПИФов хедж-фондов (сокращение на 17,2% относительно IV квартала 2015 года).

Общая стоимость активов ПИФов на 31.03.2016 составила 2680,2 млрд. руб. (3,3% ВВП).

Существенную долю в активах ПИФов по-прежнему составляют вложения в недвижимость и ипотечные ценные бумаги (47,9% агрегированного портфеля ПИФов).

Значительный объем агрегированного портфеля также занимают вложения в акции российских эмитентов: их доля в портфеле ПИФов на 31.03.2016 составляла 15,9 процента.

Средневзвешенная доходность ПИФов (средневзвешенный прирост стоимости пая) за I квартал 2016 г. составила 0,6%. Средневзвешенная доходность закрытых ПИФов составила 0,7%. Открытые ПИФы I квартале 2016 г. показали отрицательную доходность на уровне -0,6%. Наиболее доходными в I квартале 2016 г. оказались интервальные ПИФы: средневзвешенный прирост стоимости пая ИПИФов за I квартал 2016 г. составил 2,7 процента.

В I квартале 2016 г. действовали четыре акционерных инвестиционных фонда (АИФ), на долю которых приходится СЧА в 5,9 млрд. рублей. По сравнению с IV кварталом 2015 г. СЧА АИФов показала сопоставимую с ПИФами динамику, повысившись на 2,1 процента.

*Источник: 1. http://economy.gov.ru*

*По итогам 1 полугодия 2016 г. социально-экономическая обстановка характеризуется как кризисная – отмечается замедление падение или стабилизация практически всех основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.*

## 2. Основные итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь – июнь 2016 г.

Общая характеристика. Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) за январь-июнь 2016 года характеризуется макроэкономическими показателями, включенными в табл. 12.

**Таблица 12.**

**Динамика социально-экономического развития**
**(в процентах к соответствующему периоду предыдущего года)**

| Показатель | январь-июнь | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2016 |
| Индекс физического объема промышленного производства | 98,1 | 101,9 |
| Индекс физического объема инвестиции в основной капитал | 102,6 | 95,7 |
| Ввод в действие жилых домов | 71,6 | 107,0 |
| Среднедушевые доходы населения, рублей | 43857,6 | 43248,7* |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения | 97,9 | 90,2 |
| Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, в рублях | 59365,4 | 61906,8* |
| Реальная заработная плата | 91,4 | 97,5* |
| Индекс физического объема оборота розничной торговли | 91,5 | 93,2 |
| Индекс физического объема платных услуг населению | 91,7 | 97,3 |
| Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года) | 109,8 | 105,0 |
| Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению | 0,45 | 0,53 |

*Источник: 1 http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2016-god/569567/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-iyun-2016-goda*

Югра входит в число субъектов Российской Федерации (далее РФ), имеющих наименьший уровень зарегистрированной безработицы – 0,53 % от экономически активного населения;

среднедушевые денежные доходы населения составили 2,9 прожиточных минимума в среднем на душу населения;

Югра входит в число субъектов-лидеров Российской Федерации с наилучшими демографическими показателями (по коэффициенту рождаемости 8 место, по коэффициенту естественного прироста населения 6 место), показатели рождаемости в Югре превышают показатели смертности населения в 2,5 раза.

Строительство. Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-июнь 2016 года – 76,0 млрд. рублей или 83,0 % к соответствующему периоду 2015 года. Введено 200,0 тыс. кв. м общей площади квартир, или 107,0 % к соответствующему периоду 2015 года доля индивидуального жилищного строительства – 21,0 %.

В рейтинге регионов Российской Федерации (далее РФ) по объему предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и количеству кредитов на тысячу человек населения автономный округ занимает среди субъектов РФ второе и первое место соответственно2.

В целях улучшения жилищных условий продолжается формирование фонда арендного жилья. Построены 3 арендных дома в гг. Нефтеюганске, Сургуте, Ханты-Мансийске общей площадью 16,6 тыс. а. м. На 1 июля 2016 года заселено 334 квартиры или на 94,3% от общего количества квартир.

В целях улучшения жилищных условий многодетных семей, исполнения Указа Президента РФ от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» за январь-июнь 2016 года для индивидуального жилищного строительства безвозмездно предоставлено 214 земельных участков многодетным семьям, что составляет 68,4 % от общего числа земель, безвозмездно переданных для индивидуального жилищного строительства.

Основной объем работ по виду деятельности «строительство» приходится на производственные объекты.

По информации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по автономному округу за январь-июнь 2016 года введены в действие производственные мощности:

- 1982 нефтяные добывающие скважины;
- линии электропередачи напряжением 35 кВ и выше – 80,7 км;
- трансформаторные понизительные подстанции напряжением 35 кВ и выше – 80 тыс. КВ. А;
- торговые предприятия на 15,4 тыс. кв. м торговой площади.

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства и инвестиций в регионе положительная. При этом отмечаются определенная стабилизация в потребительском секторе и секторе услуг населению. Так же отмечается сокращение ввода в эксплуатацию жилых домов. Таким образом, можно заключить, что в регионе происходит стабилизация в потребительском секторе и сокращение объема предложения на рынке жилья и сопутствующей коммерческой недвижимости. Данные обстоятельства формируют предпосылки для стабилизации цен на жилую и сопутствующую коммерческую недвижимость.

### 3. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка). При проведении настоящего анализа в качестве источника данных использовалось интернет-издание «Югра Недвижимость» (http://ugra-ned.ru), а так же данные с информационных сайтов агентств недвижимости региона. По состоянию на период проведения оценки последним доступным номером является № 40 январь – февраль 2015 г. В данном выпуске приведена статистика рынка по состоянию на ноябрь 2014 г. Наиболее развитыми, с точки зрения рынка коммерческой недвижимости, в Ханты-Мансийском автономном округе — Югра, являются следующие населенные пункты: Нижневартовск; Сургут; Ханты-Мансийск; Нягань. Данные о динамике изменения средних цен в указных населенных пунктах представлены в табл. 13.

**Таблица 13.**

**Данные о динамике изменения средних цен**

| Наименование показателя | Ханты-Мансийск | Нижневартовск | Сургут | Нягань |
|---|---|---|---|---|
| | Средние цены продажи, руб./кв.м. | | | |
| март 2013 | 53 000 | 70 000 | 108 000 | н.д. |
| май 2013 | 84 000 | 79 000 | 105 000 | н.д. |
| июль 2013 | 84 000 | 84 000 | 91 000 | 58 000 |
| сентябрь 2013 | 84 000 | 87 000 | 71 000 | 58 000 |
| октябрь 2013 | 85 000 | 90 000 | 105 000 | 62 000 |
| февраль 2014 | 85 000 | 90 000 | 77 000 | н.д. |
| май 2014 | 85 000 | 95 000 | 90 000 | 95 000 |
| август 2014 | 82 000 | 80 000 | 81 000 | 78 000 |
| октябрь 2014 | 88 000 | 82 000 | 71 000 | 76 000 |
| ноябрь 2014 | 92 000 | 81 000 | 76 000 | 76 000 |
| декабрь 2015 | 66 000 | 78 000 | 75 000 | 57 600 |
| март 2016 | 68 000 | 78 000 | 74 000 | 57 600 |

[2] По информации Центробанка РФ и Росстата за январь-июнь 2016 года

| Наименование показателя | Ханты-Мансийск | Нижневартовск | Сургут | Нягань |
|---|---|---|---|---|
| июнь 2016 | 66 593 | 70 344 | 64 338 | 45 000 |
| | | Средние арендные ставки, руб./кв.м. в мес. | | |
| март 2013 | 870 | 620 | 950 | н.д. |
| май 2013 | 1 120 | 620 | 640 | 1 400 |
| июль 2013 | 1 120 | 900 | 650 | 1 400 |
| сентябрь 2013 | 1 120 | 900 | 610 | 1 400 |
| октябрь 2013 | 1 120 | 900 | 610 | 1 400 |
| февраль 2014 | 1 120 | 1 130 | 1 170 | н.д. |
| май 2014 | 1 120 | 1 170 | 980 | 1 120 |
| август 2014 | 1 030 | 1 050 | 1 030 | 770 |
| октябрь 2014 | 1 430 | 1 030 | 1 130 | 950 |
| ноябрь 2014 | 1 370 | 1 000 | 1 570 | 950 |
| декабрь 2015 | 890 | 760 | 780 | 700 |
| март 2016 | 750 | 760 | 730 | 700 |
| июнь 2016 | 639 | 708 | 746 | 716 |
| | | Доходность, % | | |
| март 2013 | 19,70 | 10,63 | 10,56 | н.д. |
| май 2013 | 16,00 | 9,42 | 7,31 | н.д. |
| июль 2013 | 16,00 | 12,86 | 8,57 | 28,97 |
| сентябрь 2013 | 16,00 | 12,41 | 10,31 | 28,97 |
| октябрь 2013 | 15,81 | 12,00 | 6,97 | 27,10 |
| февраль 2014 | 15,81 | 15,07 | 18,23 | н.д. |
| май 2014 | 15,81 | 14,78 | 13,07 | 14,15 |
| август 2014 | 15,07 | 15,75 | 15,26 | 11,85 |
| октябрь 2014 | 19,50 | 15,07 | 19,10 | 15,00 |
| ноябрь 2014 | 17,87 | 14,81 | 24,79 | 15,00 |
| декабрь 2015 | 16,18 | 11,69 | 12,48 | 14,58 |
| март 2016 | 13,24 | 11,69 | 11,84 | 14,58 |
| июнь 2016 | 11,51 | 12,08 | 13,91 | 19,09 |
| Медиана | 16,00 | 12,41 | 12,48 | 15 |
| Среднее | 16,04 | 12,94 | 13,26 | 18,93 |
| | | Срок окупаемости, лет. | | |
| март 2013 | 5,08 | 9,41 | 9,47 | н.д. |
| май 2013 | 6,25 | 10,62 | 13,67 | н.д. |
| июль 2013 | 6,25 | 7,78 | 11,67 | 3,45 |
| сентябрь 2013 | 6,25 | 8,06 | 9,7 | 3,45 |
| октябрь 2013 | 6,32 | 8,33 | 14,34 | 3,69 |
| февраль 2014 | 6,32 | 6,64 | 5,48 | н.д. |
| май 2014 | 6,32 | 6,77 | 7,65 | 7,07 |
| август 2014 | 6,63 | 6,35 | 6,55 | 8,44 |
| октябрь 2014 | 5,13 | 6,63 | 5,24 | 6,67 |
| ноябрь 2014 | 5,6 | 6,75 | 4,03 | 6,67 |
| декабрь 2015 | 6,18 | 8,55 | 8,01 | 6,86 |
| март 2016 | 7,56 | 8,55 | 8,45 | 6,86 |
| июнь 2016 | 8,68 | 8,28 | 7,19 | 5,24 |
| Медиана | 6,25 | 8,06 | 8,01 | 6,67 |
| Среднее | 6,35 | 7,9 | 8,57 | 5,84 |

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

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

- относительная стабилизация цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости (по итогам 2 кв. 2016 г.);
- относительная стабилизация арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости (по итогам 2 кв. 2016 г.).

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

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

### 3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- доходная недвижимость;

- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относится объект оценки, представлено в табл. 14.

**Таблица 14.**

**Определение сегмента рынка для объекта оценки**

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

*Источник: 1. Анализ Оценщиков.*

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

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

Кроме указанных в табл. 13 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 15.

**Таблица 15.**

**Исходные условия локализации объектов анализа**

| Наименование показателя | | Значение показателя |
|---|---|---|
| Вид использования и (или) зонирование | | нежилые помещения |
| Характеристики местоположения | Типовая территориальная зона в пределах региона | ЦЗ № 3 – г. Нефтеюганск |
| | Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости | не локализовалось |
| | Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости | не локализовалось |
| | Типовая территориальная зона в пределах города | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4 |
| | Адресный ориентир | г. Нефтеюганск |
| Физические характеристики | Тип объектов | встроенное помещение |
| | Этаж расположения | 1 |
| | Общая площадь | не локализовалась |
| | Тех. состояние здания | не локализовалось |
| | Состояние объекта | не локализовалось |

*Источник: 1. Анализ Оценщика.*

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 14 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты:

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

На указанных выше ресурсах актуальны 8 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие оферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или несоответствия оферт исходным условиям локализации.

### 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правами собственности.

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 15 – табл. 22. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

**Таблица 16.**

**Данные о виде использования объектов анализа**

| Объект анализа | Разрешенный вид использования |
|---|---|
| Объект анализа 1 | нежилое помещение |
| Объект анализа 2 | нежилое помещение |
| Объект анализа 3 | нежилое помещение |
| Объект анализа 4 | нежилое помещение |
| Объект анализа 5 | нежилое помещение |
| Объект анализа 6 | нежилое помещение |
| Объект анализа 7 | нежилое помещение |

| Объект анализа | Разрешенный вид использования |
|---|---|
| Объект анализа 8 | нежилое помещение |

*Источник: 1. Анализ Оценщика*

**Таблица 17.**

**Данные об адресах объектов анализа**

| Объект анализа | Адрес объекта |
|---|---|
| Объект анализа 1 | Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12 |
| Объект анализа 2 | Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 14 |
| Объект анализа 3 | Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 14 |
| Объект анализа 4 | Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А |
| Объект анализа 5 | Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон УМ-4 |
| Объект анализа 6 | Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 9, д. 9 |
| Объект анализа 7 | Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 9, д. 8 |
| Объект анализа 8 | Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 15, д. 3 |

*Источник: 1. Анализ Оценщика*

**Таблица 18.**

**Характеристики местоположения объектов анализа**

| Объект анализа | Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости | Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел. | Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес. | Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости |
|---|---|---|---|---|
| Объект анализа 1 | ТЗ № 3 | 125,37 | н/д | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4 |
| Объект анализа 2 | ТЗ № 3 | 125,37 | н/д | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4 |
| Объект анализа 3 | ТЗ № 3 | 125,37 | н/д | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4 |
| Объект анализа 4 | ТЗ № 3 | 125,37 | н/д | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4 |
| Объект анализа 5 | ТЗ № 3 | 125,37 | н/д | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4 |
| Объект анализа 6 | ТЗ № 3 | 125,37 | н/д | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4 |
| Объект анализа 7 | ТЗ № 3 | 125,37 | н/д | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4 |
| Объект анализа 8 | ТЗ № 3 | 125,37 | н/д | сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4 |

*Источник: 1. Анализ Оценщика*

**Таблица 19.**

**Физические характеристики объектов анализа**

| Объект анализа | Класс объекта анализа | Тип объекта анализа | Этаж расположения объекта анализа | Общая площадь объекта анализа, кв. м | Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа | Состояние отделки объекта анализа |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Объект анализа 1 | офисно - торговые объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1 | 76,80 | хорошее состояние | хорошее состояние |
| Объект анализа 2 | офисно - торговые объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1 | 54,10 | хорошее состояние | хорошее состояние |
| Объект анализа 3 | офисно - торговые объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1 | 98,00 | хорошее состояние | хорошее состояние |
| Объект анализа 4 | офисно - торговые объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1 | 162,70 | хорошее состояние | хорошее состояние |

| Объект анализа | Класс объекта анализа | Тип объекта анализа | Этаж расположения объекта анализа | Общая площадь объекта анализа, кв. м | Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа | Состояние отделки объекта анализа |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Объект анализа 5 | офисно - торговые объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1 | 635,00 | хорошее состояние | хорошее состояние |
| Объект анализа 6 | офисно - торговые объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1 | 81,70 | хорошее состояние | хорошее состояние |
| Объект анализа 7 | офисно - торговые объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1 | 100,00 | хорошее состояние | хорошее состояние |
| Объект анализа 8 | офисно - торговые объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1 | 108,90 | хорошее состояние | хорошее состояние |

*Источник: 1. Анализ Оценщика*

**Таблица 20.**

**Данные об экономических характеристиках объектов анализа**

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

*Источник: 1. Анализ Оценщика*

**Таблица 21.**

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

| Объект анализа | Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью |
|---|---|
| Объект анализа 1 | отсутствует |
| Объект анализа 2 | отсутствует |
| Объект анализа 3 | отсутствует |
| Объект анализа 4 | отсутствует |
| Объект анализа 5 | отсутствует |
| Объект анализа 6 | отсутствует |
| Объект анализа 7 | отсутствует |
| Объект анализа 8 | отсутствует |

*Источник: 1. Анализ Оценщика*

**Таблица 22.**

**Данные о других характеристиках для объектов анализа**

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

| Объект анализа | Внутриквартальное расположение объекта анализа | Ограниченность доступа к объекту анализа |
|---|---|---|
| Объект анализа 8 | без существенных преимуществ | нет |

*Источник: 1. Анализ Оценщика*

**Таблица 23.**

**Данные о ценах объектов анализа**

| Объект анализа | Цена объекта анализа, руб. | Удельная цена объекта анализа, руб./кв.м |
|---|---|---|
| Объект анализа 1 | 5 250 000 | 68 359 |
| Объект анализа 2 | 4 700 000 | 86 876 |
| Объект анализа 3 | 7 600 000 | 77 551 |
| Объект анализа 4 | 17 900 000 | 110 018 |
| Объект анализа 5 | 32 000 000 | 50 394 |
| Объект анализа 6 | 7 500 000 | 91 799 |
| Объект анализа 7 | 11 000 000 | 110 000 |
| Объект анализа 8 | 10 000 000 | 91 827 |
| | мин | 50 394 |
| | макс | 110 018 |
| | среднее | 85 853 |
| | медиана | 89 338 |
| | стандартное отклонение | 20 253 |

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

Анализ данных представленных в табл. 23 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект недвижимости, составляет от 50 394 руб./кв. м до 110 018 руб./кв. м. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 24).

**Таблица 24.**

**Градация сроков экспозиции**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - характеристики объекта оценки;

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

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

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

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

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

где:

$n$ — число факторов, включаемых в модель;

$k$ — число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 25.

**Таблица 25.**

**Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)**

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы) | Объект оценки | Объекты анализа | Результаты сравнения объекта оценки и объектов анализа | Результаты анализа объектов анализа | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа |
|---|---|---|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право собственности | право собственности | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| Условия финансирования | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| Условия продажи | рыночные условия, розничная продажа | рыночные условия, розничная продажа | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | Отличия существенные, требуется корректировка | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. |
| Вид использования | нежилое помещение | нежилые помещения | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| Местоположение: | | | | | |
| *- адресный ориентир* | *Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31* | *Указан в табл. 17* | *Отличия не существенные, корректировка не требуется* | *Различны для объектов анализа, однако исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не целесообразно, т.к. объекты находятся в одном квартале (жилом комплексе)* | *1. Исследование влияния фактора не целесообразно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- типовая территориальная зона в пределах региона* | *ТЗ № 3* | *ТЗ № 3* | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- численность населения населенного пункта, тыс. чел.* | *125,37* | *125,37* | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.* | *нет данных* | *нет данных* | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- типовая территориальная зона в пределах города* | *сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4* | *сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4* | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| Физические характеристики: | | | | | |
| *- класс объекта* | *офисно - торговые объекты свободного* | *офисно - торговые объекты свободного* | *Отличий нет, корректировка не* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены* | *1. Исследование влияния фактора не возможно.* |

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы) | Объект оценки | Объекты анализа | Результаты сравнения объекта оценки и объектов анализа | Результаты анализа объектов анализа | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа |
|---|---|---|---|---|---|
| | *назначения* | *назначения* | *требуется* | *сопоставимых объектов не возможно* | *2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- тип объекта* | встроенное помещение | встроенные помещения | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- этаж расположения объекта* | *1* | *1* | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- общая площадь, кв. м* | *563,4 (группа площадей «500 – 750 кв.м.»)* | *от 54,1 до 635,0 (три группы площадей «менее 100 кв.м», «100-250 кв.м», «500 – 750 кв. м»)* | *Отличия существенные, требуется корректировка* | *Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно* | *1. Исследование влияния фактора возможно.* *2. Корректировка по данному фактору необходима.* |
| *- техническое состояние здания* | *хорошее состояние* | *хорошее состояние* | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- состояние отделки* | *хорошее состояние* | *хорошее состояние* | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| Экономические характеристики | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| Внутриквартальное расположение | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| Ограниченность доступа | нет | нет | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |

*Источник: 1. Анализ Оценщика.*

Данные представленные в табл. 25 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 8 оферт для оценки квартир.

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

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 26.

**Таблица 26.**

**Стадии строительной готовности объектов недвижимости**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков представлены в табл. 27.

**Таблица 27.**

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости**

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

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

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков представлены в табл. 28.

**Таблица 28.**

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

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

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

*Источник: 1. www.rusvs.ru*

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков представлены в табл. 29.

**Таблица 29.**

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости**

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

*Источник: 1. www.rusvs.ru*

2.4.4. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для *активного рынка недвижимости* представлены в табл. 30.

**Таблица 30.**

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

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

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для *не активного рынка недвижимости* представлены в табл. 31.

**Таблица 31.**

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

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

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

Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное»,

Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на уторгование на арендные ставки для *активного рынка недвижимости* представлены в табл. 32.

**Таблица 32.**

**Значения величины поправки на уторгование на арендные ставки для активного рынка недвижимости**

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

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

Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на уторгование на арендные ставки для *не активного рынка недвижимости* представлены в табл. 33.

**Таблица 33.**

**Значения величины поправки на уторгование на арендные ставки для активного рынка недвижимости**

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

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

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для *активного рынка недвижимости* представлены в табл. 34.

**Таблица 34.**

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

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

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для *неактивного рынка недвижимости* представлены в табл. 35.

**Таблица 35.**

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

| Наименование объекта | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Доверительный интервал | | Среднее значение |
| **Цены предложений объектов** | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 16,2% | 17,7% | 16,9% |
| 2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В) | 15,5% | 17,1% | 16,3% |
| 3. Высококлассная торговая недвижимость | 15,2% | 16,6% | 15,9% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 18,6% | 20,6% | 19,6% |
| **Арендные ставки объектов** | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 13,2% | 14,7% | 13,9% |
| 2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В) | 12,8% | 14,3% | 13,5% |
| 3. Высококлассная торговая недвижимость | 12,4% | 14% | 13,2% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 16% | 17,9% | 16,9% |

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

2.4.6. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 18, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 36.

**Таблица 36.**

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости**

| Населенный пункт | Жилая недвижимость | | Торговая недвижимость | | Офисная недвижимость | | Производственно – складская недвижимость | | Земельные участки |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| Среднее по средним городам в мае 2016г. | 8,2% | 12% | 10,4% | 14,5% | 10,5% | 13,9% | 10,8% | 15,1% | 15,2% |

Примечание: в скобках указано среднее значение.

*Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 18, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.*

2.4.7. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 37.

**Таблица 37.**

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости**

| Населенный пункт | Жилая недвижимость | | Торговая недвижимость | | Офисная недвижимость | | Производственно – складская недвижимость | | Земельные участки |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| Среднее по средним городам в марте 2016г. | 7,9% | 11,8% | 10,6% | 14,2% | 10,5% | 13,7% | 10,5% | 15,2% | 15,1% |

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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

## 2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

## 2.6. Местоположение объекта.

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

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

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 38.

**Таблица 38.**

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

| Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона | | Значение | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Среднее | Доверительный интервал | |
| **Удельная цена** | | | | |
| Областной центр | ТЗ № 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | ТЗ № 2 | 0,76 | 0,74 | 0,78 |
| Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью | ТЗ № 3 | 0,69 | 0,67 | 0,71 |
| Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов | ТЗ № 4 | 0,55 | 0,53 | 0,57 |
| Прочие населенные пункты | ТЗ № 5 | 0,44 | 0,42 | 0,46 |
| **Удельная арендная ставка** | | | | |
| Областной центр | ТЗ № 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | ТЗ № 2 | 0,76 | 0,74 | 0,77 |
| Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью | ТЗ № 3 | 0,69 | 0,68 | 0,71 |
| Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов | ТЗ № 4 | 0,55 | 0,53 | 0,57 |
| Прочие населенные пункты | ТЗ № 5 | 0,44 | 0,41 | 0,46 |

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

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 39.

**Таблица 39.**

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

| Город расположения объекта-аналога | Город расположения объекта оценки | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Численность, тыс. чел. | 15-25 | 25-40 | 40-60 | 60-90 | 90-135 | 135-200 | 200-280 | 280-420 | 420-630 | 630-950 | 950-1400 | 1400-2100 | 2100-3200 | 3200-4800 | 4800-7200 | 7200-10800 | 10800-16200 |
| 15-25 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,81 | 0,77 | 0,73 | 0,69 | 0,66 | 0,62 | 0,59 | 0,56 | 0,53 | 0,50 | 0,48 | 0,45 | 0,43 |
| 25-40 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,81 | 0,77 | 0,73 | 0,69 | 0,66 | 0,62 | 0,59 | 0,56 | 0,53 | 0,50 | 0,48 | 0,45 |
| 40-60 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,81 | 0,77 | 0,73 | 0,69 | 0,66 | 0,62 | 0,59 | 0,56 | 0,53 | 0,50 | 0,48 |
| 60-90 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,81 | 0,77 | 0,73 | 0,69 | 0,66 | 0,62 | 0,59 | 0,56 | 0,53 | 0,50 |
| 90-135 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,81 | 0,77 | 0,73 | 0,69 | 0,66 | 0,62 | 0,59 | 0,56 | 0,53 |
| 135-200 | 1,30 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,81 | 0,77 | 0,73 | 0,69 | 0,65 | 0,62 | 0,59 | 0,56 |
| 200-280 | 1,37 | 1,30 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,81 | 0,77 | 0,73 | 0,69 | 0,66 | 0,62 | 0,59 |
| 280-420 | 1,45 | 1,37 | 1,30 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,81 | 0,77 | 0,73 | 0,69 | 0,66 | 0,62 |
| 420-630 | 1,52 | 1,45 | 1,37 | 1,30 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,81 | 0,77 | 0,73 | 0,69 | 0,66 |
| 630-950 | 1,61 | 1,52 | 1,45 | 1,37 | 1,30 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,81 | 0,77 | 0,73 | 0,69 |
| 950-1400 | 1,69 | 1,61 | 1,52 | 1,45 | 1,37 | 1,30 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,81 | 0,77 | 0,73 |
| 1400-2100 | 1,79 | 1,69 | 1,61 | 1,52 | 1,45 | 1,37 | 1,30 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,81 | 0,77 |
| 2100-3200 | 1,88 | 1,79 | 1,69 | 1,61 | 1,52 | 1,45 | 1,37 | 1,30 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,81 |
| 3200-4800 | 1,98 | 1,88 | 1,79 | 1,69 | 1,61 | 1,52 | 1,45 | 1,37 | 1,30 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 |
| 4800-7200 | 2,09 | 1,98 | 1,88 | 1,79 | 1,69 | 1,61 | 1,52 | 1,45 | 1,37 | 1,30 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 |
| 7200-10800 | 2,20 | 2,09 | 1,98 | 1,88 | 1,79 | 1,69 | 1,61 | 1,52 | 1,45 | 1,37 | 1,30 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 |
| 10800-16200 | 2,32 | 2,20 | 2,09 | 1,98 | 1,88 | 1,79 | 1,69 | 1,61 | 1,52 | 1,45 | 1,37 | 1,30 | 1,23 | 1,17 | 1,10 | 1,05 | 1,00 |

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

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 40.

**Таблица 40.**

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

| Город расположения объекта-аналога | Город расположения объекта оценки | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Численность, тыс. чел. | 15-25 | 25-40 | 40-60 | 60-90 | 90-135 | 135-200 | 200-280 | 280-420 | 420-630 | 630-950 | 950-1400 | 1400-2100 | 2100-3200 | 3200-4800 | 4800-7200 | 7200-10800 | 10800-16200 |
| 15-25 | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,86 | 0,82 | 0,78 | 0,75 | 0,71 | 0,68 | 0,65 | 0,61 | 0,59 | 0,56 | 0,53 | 0,51 | 0,48 | 0,46 |
| 25-40 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,86 | 0,82 | 0,78 | 0,75 | 0,71 | 0,68 | 0,65 | 0,61 | 0,59 | 0,56 | 0,53 | 0,51 | 0,48 |
| 40-60 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,86 | 0,82 | 0,78 | 0,75 | 0,71 | 0,68 | 0,65 | 0,61 | 0,59 | 0,56 | 0,53 | 0,51 |
| 60-90 | 1,16 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,86 | 0,82 | 0,78 | 0,75 | 0,71 | 0,68 | 0,65 | 0,61 | 0,59 | 0,56 | 0,53 |
| 90-135 | 1,21 | 1,16 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,86 | 0,82 | 0,78 | 0,75 | 0,71 | 0,68 | 0,65 | 0,61 | 0,59 | 0,56 |
| 135-200 | 1,28 | 1,21 | 1,16 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,86 | 0,82 | 0,78 | 0,75 | 0,71 | 0,68 | 0,65 | 0,61 | 0,59 |
| 200-280 | 1,34 | 1,28 | 1,21 | 1,16 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,86 | 0,82 | 0,78 | 0,75 | 0,71 | 0,68 | 0,65 | 0,61 |
| 280-420 | 1,41 | 1,34 | 1,28 | 1,21 | 1,16 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,86 | 0,82 | 0,78 | 0,75 | 0,71 | 0,68 | 0,65 |
| 420-630 | 1,48 | 1,41 | 1,34 | 1,28 | 1,21 | 1,16 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,86 | 0,82 | 0,78 | 0,75 | 0,71 | 0,68 |
| 630-950 | 1,55 | 1,48 | 1,41 | 1,34 | 1,28 | 1,21 | 1,16 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,86 | 0,82 | 0,78 | 0,75 | 0,71 |
| 950-1400 | 1,63 | 1,55 | 1,48 | 1,41 | 1,34 | 1,28 | 1,21 | 1,16 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,86 | 0,82 | 0,78 | 0,75 |
| 1400-2100 | 1,71 | 1,63 | 1,55 | 1,48 | 1,41 | 1,34 | 1,28 | 1,21 | 1,16 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,86 | 0,82 | 0,78 |
| 2100-3200 | 1,79 | 1,71 | 1,63 | 1,50 | 1,48 | 1,41 | 1,34 | 1,28 | 1,21 | 1,16 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,86 | 0,82 |
| 3200-4800 | 1,88 | 1,79 | 1,71 | 1,63 | 1,55 | 1,48 | 1,41 | 1,34 | 1,28 | 1,21 | 1,16 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,86 |
| 4800-7200 | 1,98 | 1,88 | 1,79 | 1,71 | 1,63 | 1,55 | 1,48 | 1,41 | 1,34 | 1,28 | 1,21 | 1,16 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,91 |
| 7200-10800 | 2,07 | 1,98 | 1,88 | 1,79 | 1,71 | 1,63 | 1,55 | 1,48 | 1,41 | 1,34 | 1,28 | 1,21 | 1,16 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 0,95 |
| 10800-16200 | 2,18 | 2,07 | 1,98 | 1,88 | 1,79 | 1,71 | 1,63 | 1,55 | 1,48 | 1,41 | 1,34 | 1,28 | 1,21 | 1,16 | 1,10 | 1,05 | 1,00 |

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

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 41.

**Таблица 41.**

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

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

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 45-47 | 2,35 | 2,14 | 1,96 | 1,82 | 1,69 | 1,59 | 1,49 | 1,41 | 1,34 | 1,28 | 1,22 | 1,17 | 1,12 | 1,08 | 1,04 | 1,00 | 0,97 | 0,93 |
| | 47-49 | 2,43 | 2,21 | 2,03 | 1,88 | 1,75 | 1,64 | 1,55 | 1,46 | 1,39 | 1,32 | 1,26 | 1,21 | 1,16 | 1,11 | 1,07 | 1,04 | 1,00 | 0,97 |
| | 49-51 | 2,52 | 2,29 | 2,52 | 1,94 | 1,81 | 1,70 | 1,60 | 1,51 | 1,44 | 1,37 | 1,30 | 1,25 | 1,20 | 1,15 | 1,11 | 1,07 | 1,03 | 1,00 |

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

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 42.

**Таблица 42.**

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

| Город расположения объекта-аналога | Город расположения объекта оценки | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес. | 15-17 | 17-19 | 19-21 | 21-23 | 23-25 | 25-27 | 27-29 | 29-31 | 31-33 | 33-35 | 35-37 | 37-39 | 39-41 | 41-43 | 43-45 | 45-47 | 47-49 | 49-51 |
| | 15-17 | 1,00 | 0,89 | 0,80 | 0,73 | 0,67 | 0,62 | 0,57 | 0,54 | 0,50 | 0,47 | 0,45 | 0,42 | 0,40 | 0,38 | 0,37 | 0,35 | 0,34 | 0,32 |
| | 17-19 | 1,12 | 1,00 | 0,90 | 0,82 | 0,75 | 0,69 | 0,65 | 0,60 | 0,57 | 0,53 | 0,50 | 0,48 | 0,45 | 0,43 | 0,41 | 0,39 | 0,38 | 0,36 |
| | 19-21 | 1,25 | 1,11 | 1,00 | 0,91 | 0,83 | 0,77 | 0,72 | 0,67 | 0,63 | 0,59 | 0,56 | 0,53 | 0,50 | 0,48 | 0,46 | 0,44 | 0,42 | 0,40 |
| | 21-23 | 1,37 | 1,22 | 1,10 | 1,00 | 0,92 | 0,85 | 0,79 | 0,74 | 0,69 | 0,65 | 0,61 | 0,58 | 0,55 | 0,53 | 0,50 | 0,48 | 0,46 | 0,44 |
| | 23-25 | 1,49 | 1,33 | 1,20 | 1,09 | 1,00 | 0,92 | 0,86 | 0,80 | 0,75 | 0,71 | 0,67 | 0,63 | 0,60 | 0,57 | 0,55 | 0,53 | 0,50 | 0,48 |
| | 25-27 | 1,62 | 1,44 | 1,30 | 1,18 | 1,08 | 1,00 | 0,93 | 0,87 | 0,81 | 0,77 | 0,72 | 0,69 | 0,65 | 0,62 | 59,00 | 0,57 | 0,54 | 0,52 |
| | 27-29 | 1,74 | 1,55 | 1,40 | 1,27 | 1,16 | 1,08 | 1,00 | 0,93 | 0,88 | 0,83 | 0,78 | 0,74 | 0,70 | 0,67 | 0,64 | 0,61 | 0,59 | 0,56 |
| | 29-31 | 1,86 | 1,66 | 1,49 | 1,36 | 1,25 | 1,15 | 1,07 | 1,00 | 0,94 | 0,88 | 0,83 | 0,79 | 0,75 | 0,72 | 0,68 | 0,65 | 0,63 | 0,60 |
| | 31-33 | 1,99 | 1,77 | 1,59 | 1,45 | 1,33 | 1,23 | 1,14 | 1,07 | 1,00 | 0,94 | 0,89 | 0,84 | 0,80 | 0,76 | 0,73 | 0,70 | 0,67 | 0,64 |
| | 33-35 | 2,11 | 1,88 | 1,69 | 1,54 | 1,41 | 1,30 | 1,21 | 1,13 | 1,06 | 1,00 | 0,94 | 0,90 | 0,85 | 0,81 | 0,77 | 0,74 | 0,71 | 0,68 |
| | 35-37 | 2,23 | 1,99 | 1,79 | 1,63 | 1,49 | 1,38 | 1,28 | 1,20 | 1,12 | 1,06 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,86 | 0,82 | 0,78 | 0,75 | 0,72 |
| | 37-39 | 2,35 | 2,10 | 1,89 | 1,72 | 1,58 | 1,46 | 1,35 | 1,26 | 1,19 | 1,12 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,86 | 0,83 | 0,79 | 0,76 |
| | 39-41 | 2,48 | 2,20 | 1,99 | 1,81 | 1,66 | 1,53 | 1,42 | 1,33 | 1,25 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,87 | 0,83 | 0,80 |
| | 41-43 | 2,60 | 2,31 | 2,08 | 1,90 | 1,74 | 1,61 | 1,49 | 1,40 | 1,31 | 1,23 | 1,16 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,88 | 0,84 |
| | 43-45 | 2,72 | 2,42 | 2,18 | 1,99 | 1,82 | 1,68 | 1,56 | 1,46 | 1,37 | 1,29 | 1,22 | 1,16 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 0,96 | 0,92 | 0,88 |
| | 45-47 | 2,84 | 2,53 | 2,28 | 2,08 | 1,90 | 1,76 | 1,63 | 1,53 | 1,43 | 1,35 | 1,27 | 1,21 | 1,15 | 1,09 | 1,04 | 1,00 | 0,96 | 0,92 |
| | 47-49 | 2,97 | 2,64 | 2,38 | 2,16 | 1,99 | 1,83 | 1,71 | 1,59 | 1,49 | 1,41 | 1,33 | 1,26 | 1,20 | 1,14 | 1,09 | 1,04 | 1,00 | 0,96 |
| | 49-51 | 3,09 | 2,75 | 3,09 | 2,25 | 2,07 | 1,91 | 1,78 | 1,66 | 1,56 | 1,46 | 1,38 | 1,31 | 1,25 | 1,19 | 1,13 | 1,09 | 1,04 | 1,00 |

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

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 43.

**Таблица 43.**

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

| Наименование типовой территориальной зоны в пределах города | | Значение | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Среднее | Доверительный интервал | |
| **Удельная цена** | | | | |
| Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) | ТЗ № 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров | ТЗ № 2 | 0,87 | 0,85 | 0,88 |
| Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями | ТЗ № 3 | 0,78 | 0,77 | 0,79 |
| Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей) | ТЗ № 4 | 0,71 | 0,69 | 0,73 |
| Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки. | ТЗ № 5 | 0,6 | 0,58 | 0,62 |

| Наименование типовой территориальной зоны в пределах города | | Значение | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Среднее | Доверительный интервал | |
| Районы рядом с крупными автомагистралями | ТЗ № 6 | 0,73 | 0,71 | 0,75 |
| **Удельная арендная ставка** | | | | |
| Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) | ТЗ № 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров | ТЗ № 2 | 0,86 | 0,85 | 0,88 |
| Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями | ТЗ № 3 | 0,77 | 0,76 | 0,79 |
| Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей) | ТЗ № 4 | 0,71 | 0,69 | 0,73 |
| Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки. | ТЗ № 5 | 0,59 | 0,57 | 0,62 |
| Районы рядом с крупными автомагистралями | ТЗ № 6 | 0,73 | 0,71 | 0,75 |

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

## 2.7. Физические характеристики объекта.

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год;
- «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

*Тип объекта недвижимости*

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

**Таблица 44.**

**Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости**

| Наименование типа объекта недвижимости | | Значение | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Среднее | Доверительный интервал | |
| **Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов** | | | | |
| **Удельная цена** | | | | |
| Отдельно стоящее здание с земельным участком | Тип 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Встроенное помещение | Тип 2 | 0,9 | 0,89 | 0,91 |
| **Удельная арендная ставка** | | | | |
| Отдельно стоящее здание с земельным участком | Тип 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Встроенное помещение | Тип 2 | 0,93 | 0,92 | 0,94 |

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

*Этаж расположения объекта*

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 45.

**Таблица 45.**

**Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости**

| Наименование расположения объекта недвижимости | | Значение | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Среднее | Доверительный интервал | |
| **Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов** | | | | |
| **Удельная цена** | | | | |
| 1-ый этаж | Тип 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Подвал | Тип 2 | 0,71 | 0,7 | 0,73 |

| Наименование расположения объекта недвижимости | | Значение | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цоколь | Тип 3 | 0,82 | 0,81 | 0,83 |
| 2-й этаж и выше | Тип 4 | 0,87 | 0,86 | 0,88 |
| **Удельная арендная ставка** | | | | |
| 1-ый этаж | Тип 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Подвал | Тип 2 | 0,72 | 0,7 | 0,73 |
| Цоколь | Тип 3 | 0,82 | 0,81 | 0,83 |
| 2-й этаж и выше | Тип 4 | 0,86 | 0,85 | 0,87 |

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

*Площадь объекта недвижимости*

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 46.

**Таблица 46.**

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

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

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

*Техническое состояние объекта недвижимости*

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

**Таблица 47.**

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

| Наименование коэффициента | | Значение | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Среднее | Доверительный интервал | |
| **Удельная цена** | | | | |
| Удовлетворительное состояние | Тип 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Хорошее состояние (новое строительство) | Тип 2 | 1,24 | 1,23 | 1,26 |
| Неудовлетворительное состояние (требует ремонта) | Тип 3 | 0,73 | 0,71 | 0,74 |
| **Удельная арендная ставка** | | | | |
| Удовлетворительное состояние | Тип 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Хорошее состояние (новое строительство) | Тип 2 | 1,23 | 1,21 | 1,25 |
| Неудовлетворительное состояние (требует ремонта) | Тип 3 | 0,73 | 0,71 | 0,74 |

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое*

*под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.*

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам. Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

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

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 48.

**Таблица 48.**

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

| Наименование коэффициента | | Значение | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Среднее | Доверительный интервал | |
| **Удельная цена** | | | | |
| Выгодное расположение | Тип 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Расположение без преимуществ | Тип 2 | 0,79 | 0,78 | 0,80 |
| **Удельная арендная ставка** | | | | |
| Выгодное расположение | Тип 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Расположение без преимуществ | Тип 2 | 0,79 | 0,78 | 0,80 |

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

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 49.

**Таблица 49.**

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

| Наименование коэффициента | | Значение | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Среднее | Доверительный интервал | |
| **Удельная цена** | | | | |
| Объект без ограничений доступа | Тип 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Объект на закрытой территории | Тип 2 | 0,77 | 0,76 | 0,78 |
| **Удельная арендная ставка** | | | | |
| Объект без ограничений доступа | Тип 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Объект на закрытой территории | Тип 2 | 0,77 | 0,76 | 0,78 |

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

### 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

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

- относительная стабилизация цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости (по итогам 2 кв. 2016 г.);
- относительная стабилизация арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости (по итогам 2 кв. 2016 г.).

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

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

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

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

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

6. Колебания цен на рынке. Данные о колебании цен на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона представлены в табл. 13.

## РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ рынка, представленный выше показывает, что встроенные помещения могут быть сданы в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

***Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования оцениваемого объекта следует рассматривать использование в качестве встроенного помещения нежилого назначения.***

# РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

## 5.1. Общие положения

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

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

## 5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

**Затратный подход.**

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

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

обязательствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

*Методические основы определения износа улучшений*

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

обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

**Сравнительный (рыночный) подход.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Доходный подход.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

## 5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объекта оценки представлен в табл. 50.

**Таблица 50.**

**Анализ возможности использования подходов и методов оценки**

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

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

*Источник: 1. Анализ Оценщика.*

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

# РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## 6.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом

### 6.1.1. Общие положения

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

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

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

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

### 6.1.2. Расчет стоимости объекта оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

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

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 51.

**Таблица 51.**

**Результаты выбора объектов-аналогов**

| Объект-аналог | Объект анализа | Удельная цена, руб./кв. м | Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м | Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы выборки, % |
|---|---|---|---|---|
| Объект-аналог 1 | Объект анализа 2 | 86 876 | 89 338 | 3,00% |
| Объект-аналог 2 | Объект анализа 6 | 91 799 | 89 338 | 3,00% |
| Объект-аналог 3 | Объект анализа 8 | 91 827 | 89 338 | 3,00% |

| Объект-аналог | Объект анализа | Удельная цена, руб./кв. м | Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м | Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы выборки, % |
|---|---|---|---|---|
| Объект-аналог 4 | Объект анализа 3 | 77 551 | 89 338 | 13,00% |
| Объект-аналог 5 | Объект анализа 1 | 68 359 | 89 338 | 23,00% |
| не используется | Объект анализа 4 | 110 018 | 89 338 | 23,00% |
| не используется | Объект анализа 7 | 110 000 | 89 338 | 23,00% |
| не используется | Объект анализа 5 | 50 394 | 89 338 | 44,00% |

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

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

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

$S$ - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение элементов сравнения

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

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

Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов представлено в табл. 52.

**Таблица 52.**

## Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031 и объектов-аналогов** | | | | | | | |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия финансирования | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия продажи | рыночные условия, розничная продажа | рыночные условия, розничная продажа | рыночные условия, розничная продажа | рыночные условия, розничная продажа | рыночные условия, розничная продажа | рыночные условия, розничная продажа | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт) | 03.11.2016 (дата оценки) | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к ценам предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| *- адресный ориентир* | *Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31* | *Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 14* | *Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 9, д. 9* | *Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 15, д. 3* | *Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 14* | *Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 12* | *Отличия не существенные, корректировка не проводилась* |
| *- типовая территориальная зона в пределах региона* | *ТЗ № 3* | *ТЗ № 3* | *ТЗ № 3* | *ТЗ № 3* | *ТЗ № 3* | *ТЗ № 3* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- численность населения населенного пункта, тыс. чел.* | *125,37* | *125,37* | *125,37* | *125,37* | *125,37* | *125,37* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.* | *н/д* | *н/д* | *н/д* | *н/д* | *н/д* | *н/д* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- типовая территориальная зона в пределах города* | *сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4* | *сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4* | *сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4* | *сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4* | *сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4* | *сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| *- класс объекта* | *офисно - торговые объекты свободного назначения* | *офисно - торговые объекты свободного назначения* | *офисно - торговые объекты свободного назначения* | *офисно - торговые объекты свободного назначения* | *офисно - торговые объекты свободного назначения* | *офисно - торговые объекты свободного назначения* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- тип объекта* | *встроенное помещение* | *встроенное помещение* | *встроенное помещение* | *встроенное помещение* | *встроенное помещение* | *встроенное помещение* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- этаж расположения объекта* | *1* | *1* | *1* | *1* | *1* | *1* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- общая площадь, кв. м* | *563,4* | *54,1* | *81,7* | *108,9* | *98* | *76,8* | *Различия в площади, вводится поправка на площадь* |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *- техническое состояние здания* | *хорошее состояние (новое здание)* | *хорошее состояние (новое здание)* | *хорошее состояние (новое здание)* | *хорошее состояние (новое здание)* | *хорошее состояние (новое здание)* | *хорошее состояние (новое здание)* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- состояние отделки* | *хорошее состояние* | *хорошее состояние* | *хорошее состояние* | *хорошее состояние* | *хорошее состояние* | *хорошее состояние* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| Экономические характеристики | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Внутриквартальное расположение | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Ограниченность доступа | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |

*Источник: 1. Анализ Оценщика.*

## Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 52 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

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

## Описание проведенных корректировок (поправок).

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

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе данных представленных в подразделе 3.2.4 настоящего отчета (табл. 27 – 37).

Принимаемое к расчету значение поправки рассчитывалось как среднее из указанных значений при продаже торговой и офисной недвижимости. Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 53.

**Таблица 53.**

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

| № п/п | Источник | Условия применения поправки | Значение, % |
|---|---|---|---|
| 1 | Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» | Среднее значение для продажи офисно-торговых объектов | 11,90 |
| 2 | Данные, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения для условий кризисных явлений в экономике. | Среднее значение для продажи коммерческой (офисно - торговой) недвижимости в населенном пункте с численностью населения до 250 тыс. человек | 13,00 |
| 3 | Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год. | Среднее значение для продажи офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости | 10,20 |
| 4 | Данные, представленные в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 18, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича» | Среднее значение для продажи торговой и офисной недвижимости в Московской области | 14,20 |
| 5 | Данные, представленные в «Справочнике расчетных корректировок СРК № 18, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича» | Среднее значение для продажи торговой и офисной недвижимости в Московской области | 13,95 |
| | **Среднее значение, с учетом округлений** | | **12,65** |

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

Таким образом, в настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам

предложений) - поправка на уторгование, принято равным (минус) 12,65%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

*Поправка на физические характеристики (в части общей площади).*

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

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов (условия продажи) определена на основе информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год. Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов (офисно – торговые объекты») представлены в табл. 54.

**Таблица 54.**

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

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

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

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого помещения площадью 563,4 кв. м, представлены в табл. 55.

**Таблица 55.**

**Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого помещения**

| Объект-аналог | Площадь оцениваемого объекта, кв. м | Площадь объекта-аналога, кв. м | Поправка на площадь, % |
|---|---|---|---|
| Объект-аналог № 1 | 563,4 | 54,1 | -20,0 |
| Объект-аналог № 2 | 563,4 | 81,7 | -20,0 |
| Объект-аналог № 3 | 563,4 | 108,9 | -14,0 |
| Объект-аналог № 4 | 563,4 | 98,0 | -20,0 |
| Объект-аналог № 5 | 563,4 | 76,8 | -20,0 |

*Источник: 1. Анализ Оценщика.*

Рассчитанные значения скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 56.

**Таблица 56.**

**Результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов**

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 54,10 | 81,70 | 108,90 | 98,00 | 76,80 |
| Цена, руб. | 4 700 000 | 7 500 000 | 10 000 000 | 7 600 000 | 5 250 000 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 86 876 | 91 799 | 91 827 | 77 551 | 68 359 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), % | -12,65 | -12,65 | -12,65 | -12,65 | -12,65 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 75 886 | 80 186 | 80 211 | 67 741 | 59 712 |
| Поправка на общую площадь, % | -20,00 | -20,00 | -14,00 | -20,00 | -20,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 60 709 | 64 149 | 68 981 | 54 193 | 47 770 |

*Источник: 1. Расчеты Оценщика.*

## Согласование результатов корректировки

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

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

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

*Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.*

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

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

где:

$D$ - удельный вес объекта-аналога;

$Q$ - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

$q$ - отклонение по данному объекту-аналогу;

$n$ - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 57.

**Таблица 57.**

**Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости**

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 86 876 | 91 799 | 91 827 | 77 551 | 68 359 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 60 709 | 64 149 | 68 981 | 54 193 | 47 770 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 26 167 | 27 650 | 22 846 | 23 358 | 20 589 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 120 610 | | | | |
| Веса, % | 19,58 | 19,27 | 20,26 | 20,16 | 20,73 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 59 100 | | | | |

*Источник: 1. Расчеты Оценщика.*

## Расчет стоимости объекта оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемого объекта полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений и НДС, представлены в табл. 58.

**Таблица 58.**

**Результаты расчета стоимости оцениваемого объекта**

| Кадастровый (или условный) номер объекта | Общая площадь, кв. м | Удельная стоимость, руб./ кв. м | Стоимость с учетом округлений и НДС, руб. |
|---|---|---|---|
| 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031 | 563,40 | 59 100 | 33 297 000 |

*Источник: 1. Расчеты Оценщика.*

## 6.2. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

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

## 6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

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

## 6.4. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что справедливая стоимость оцениваемой недвижимости, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, с учетом НДС, будет соответствовать значению представленному в табл. 59.

Результаты расчета итогового значения справедливой стоимости оцениваемого объекта без учета НДС, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, представлены в табл. 59.

**Таблица 59.**

**Результаты расчета итогового значения справедливой стоимости оцениваемого объекта**

| Кадастровый (или условный) номер объекта | Справедливая стоимость, руб., с НДС | Коэффициент, учитывающий величину НДС | Справедливая стоимость, руб., без НДС |
|---|---|---|---|
| 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031 | 33 297 000 | 1,18 | 28 217 796,61 |

*Источник. 1. Расчеты Оценщика.*

## РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

**33 297 000 *(Тридцать три миллиона двести девяносто семь тысяч)* рублей**

Примечание: указанная величина стоимости объекта с учетом НДС может использоваться только для целей страхования и продажи объекта оценки.

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

**28 217 796,61 *(Двадцать восемь миллионов двести семнадцать тысяч семьсот девяносто шесть)* рублей 61 копейка**

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

Оценщик Е. А. Зверева

Генеральный директор Р.С. Луценко

# РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

## 1. Нормативные документы

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

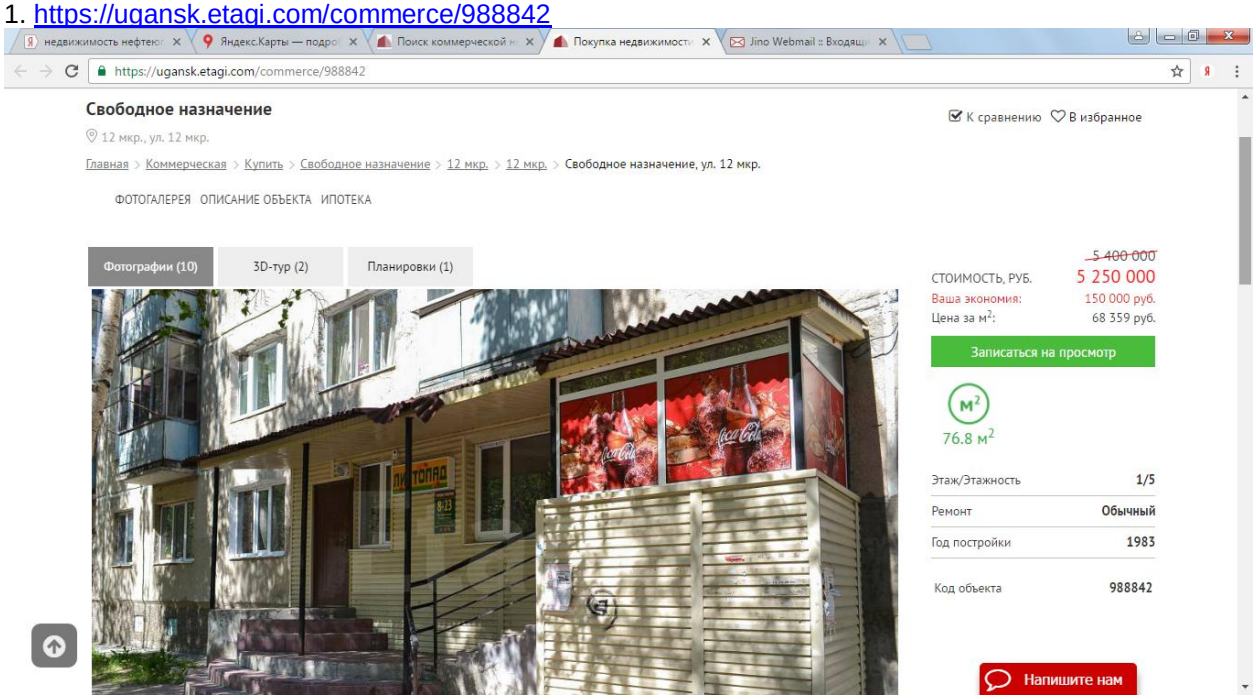
## 2. Методическая литература

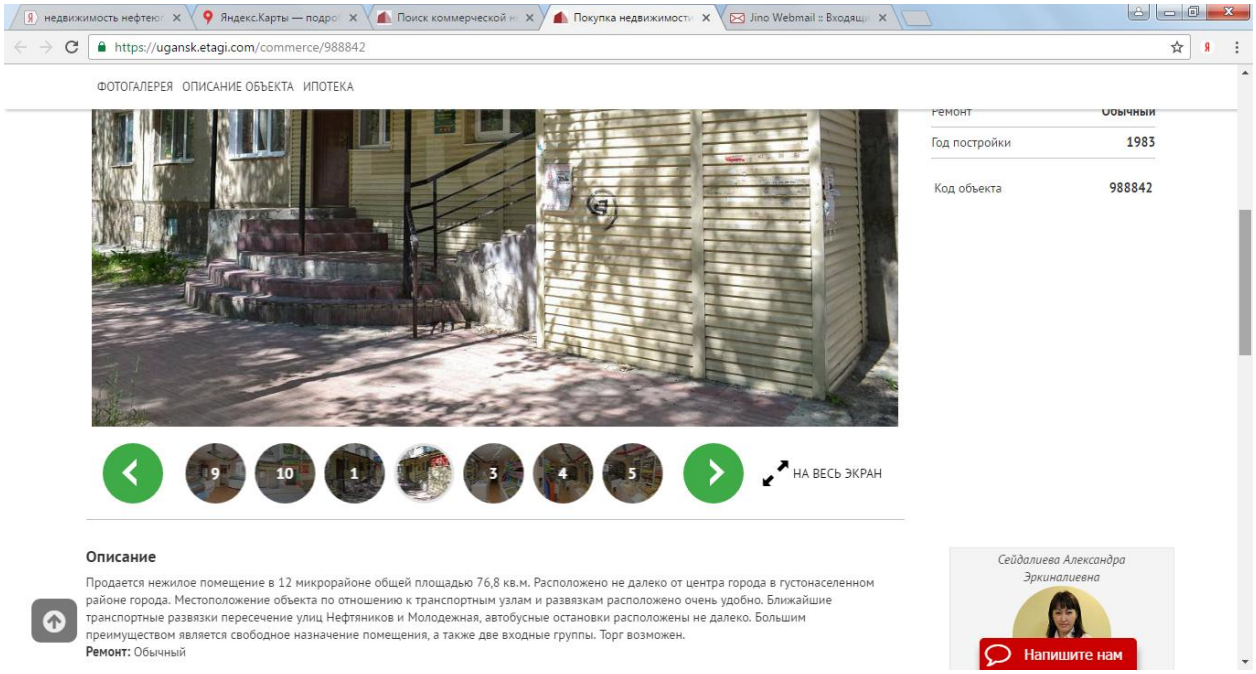
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3.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

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1

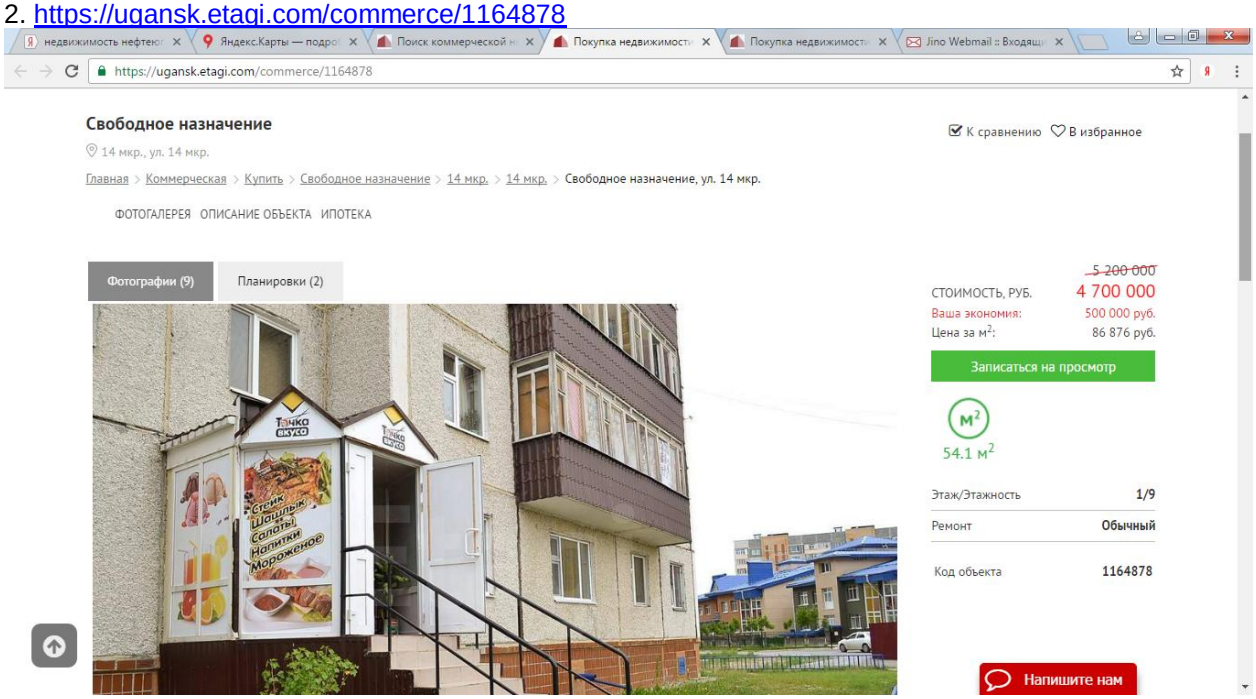
## ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

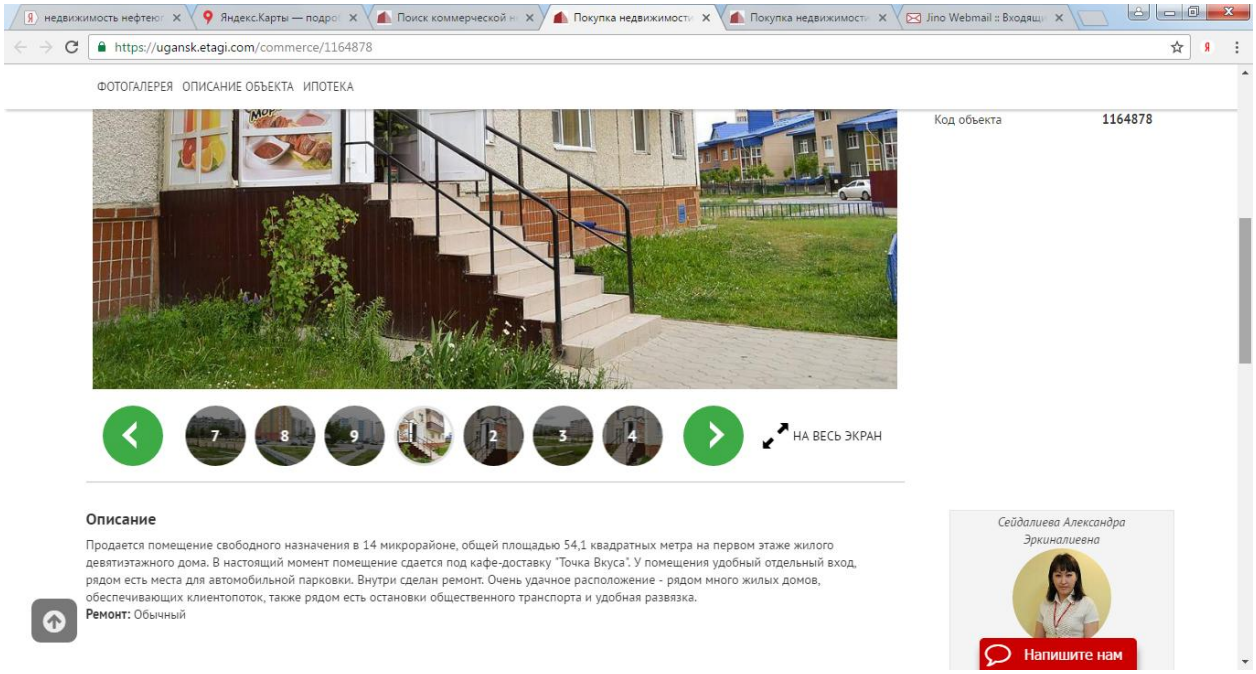
1. https://ugansk.etagi.com/commerce/988842



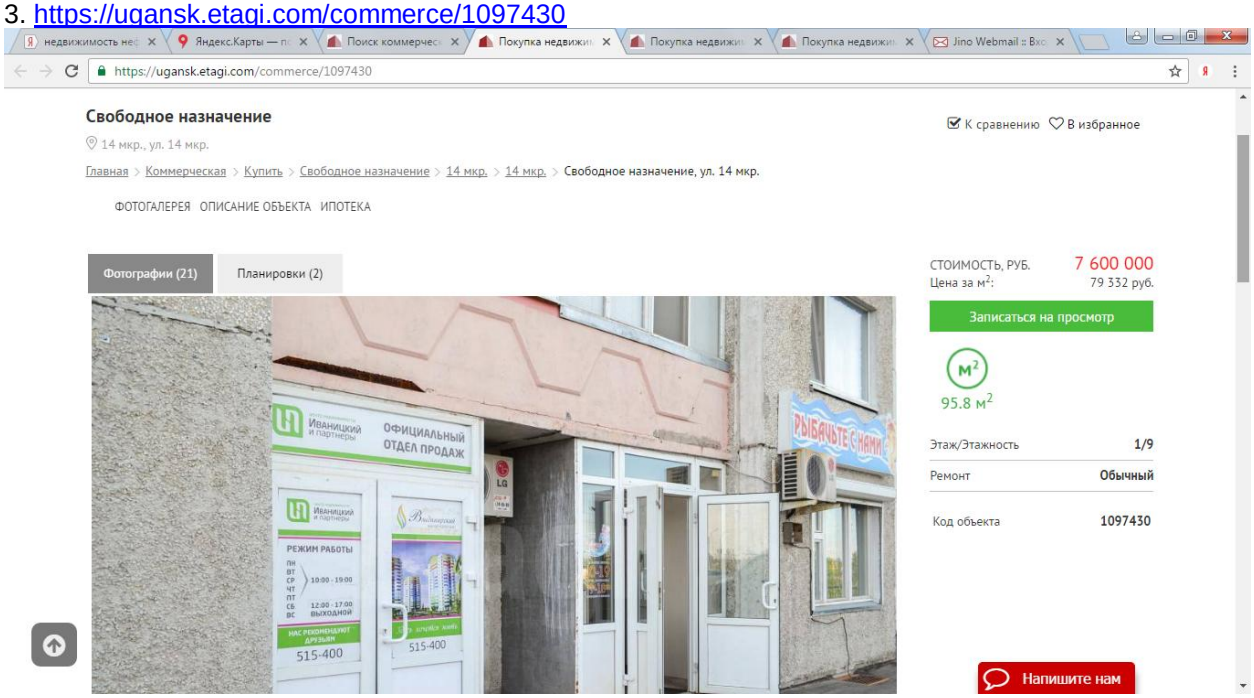



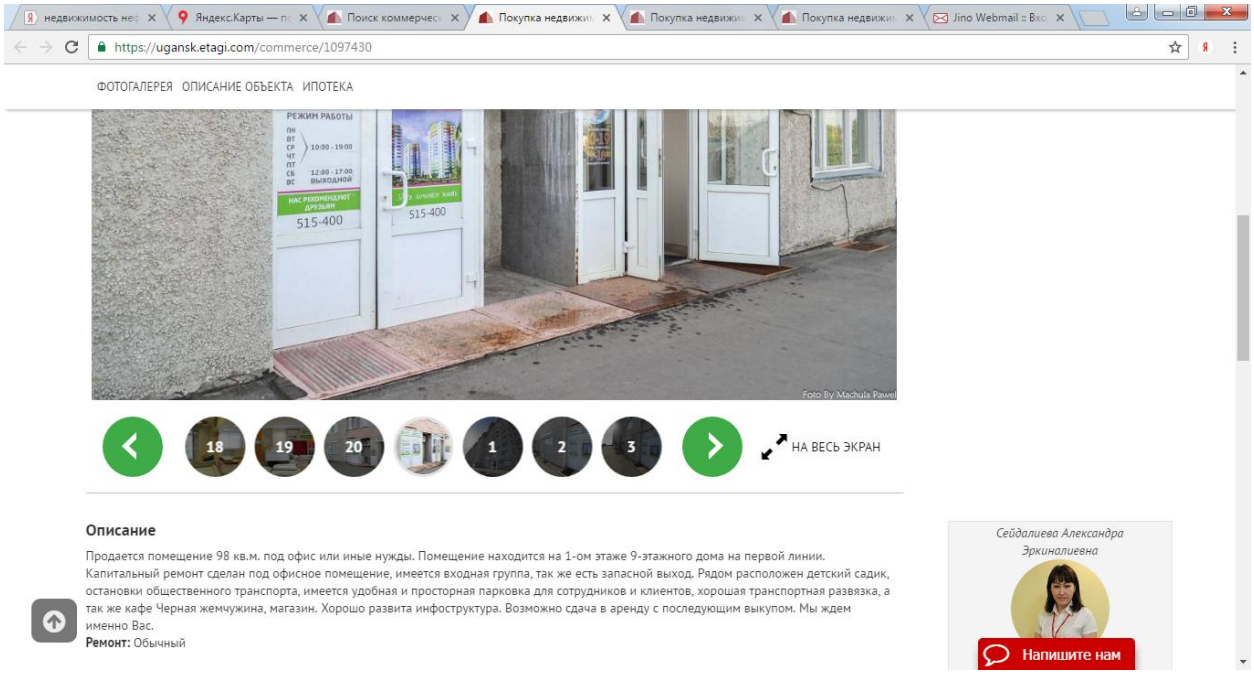
2. https://ugansk.etagi.com/commerce/1164878



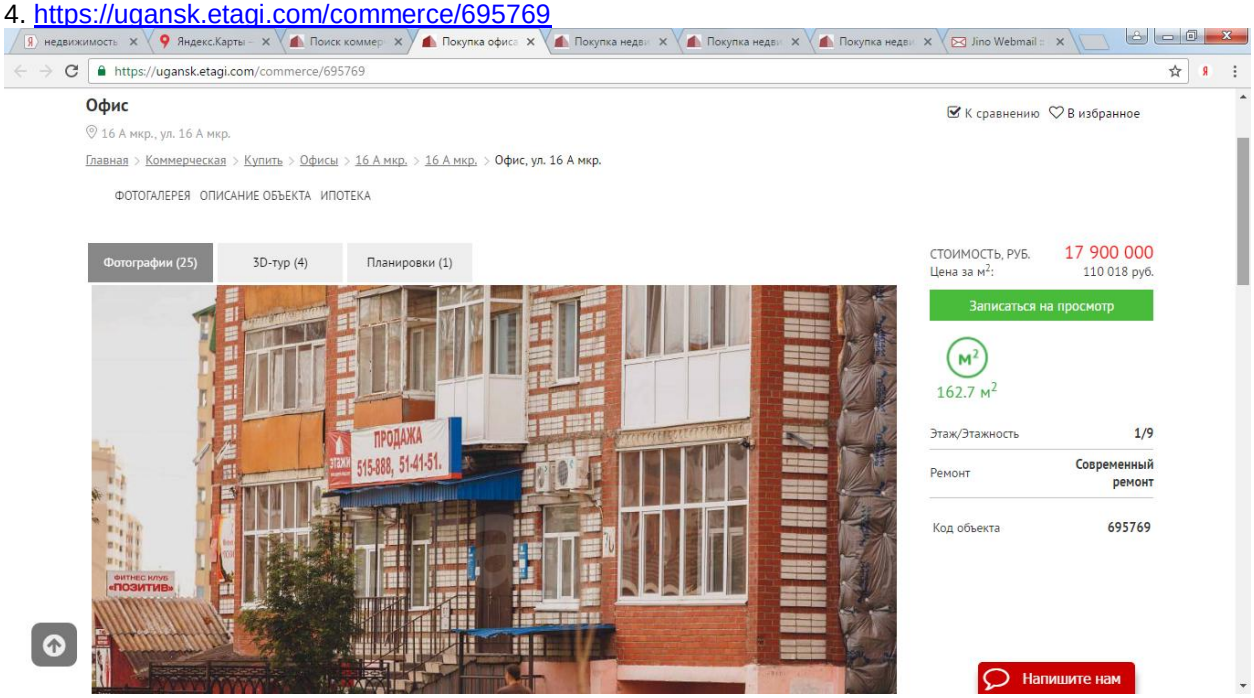



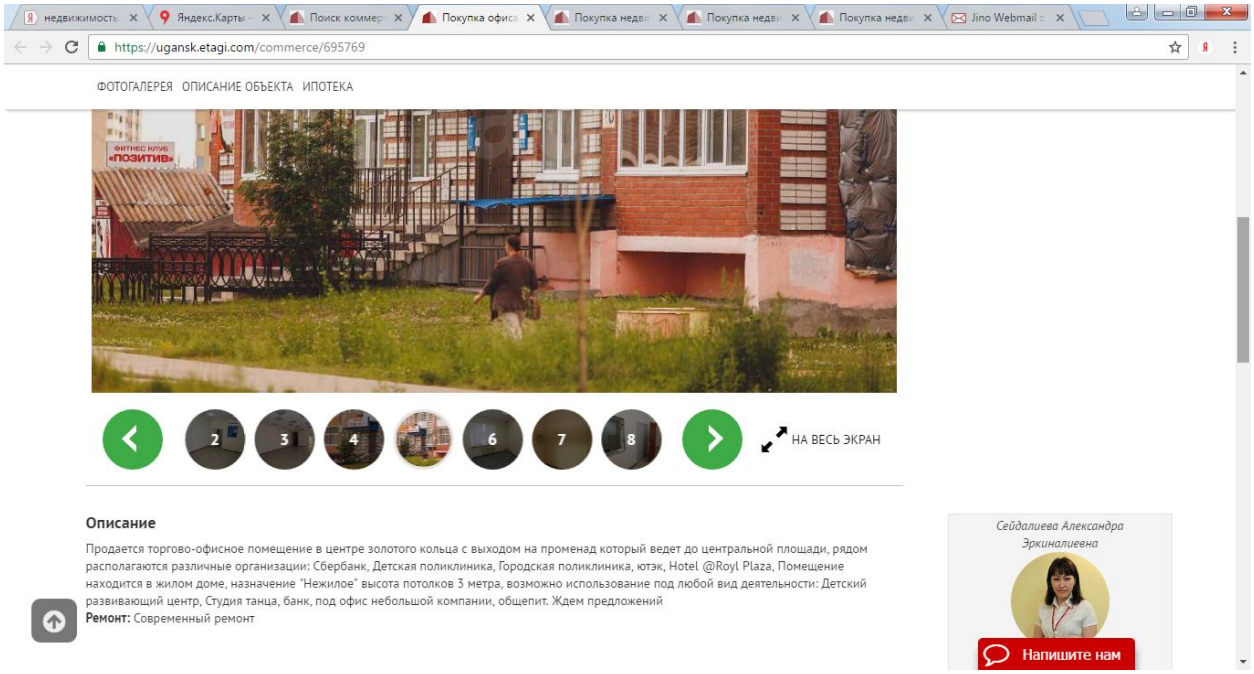
3. https://ugansk.etagi.com/commerce/1097430



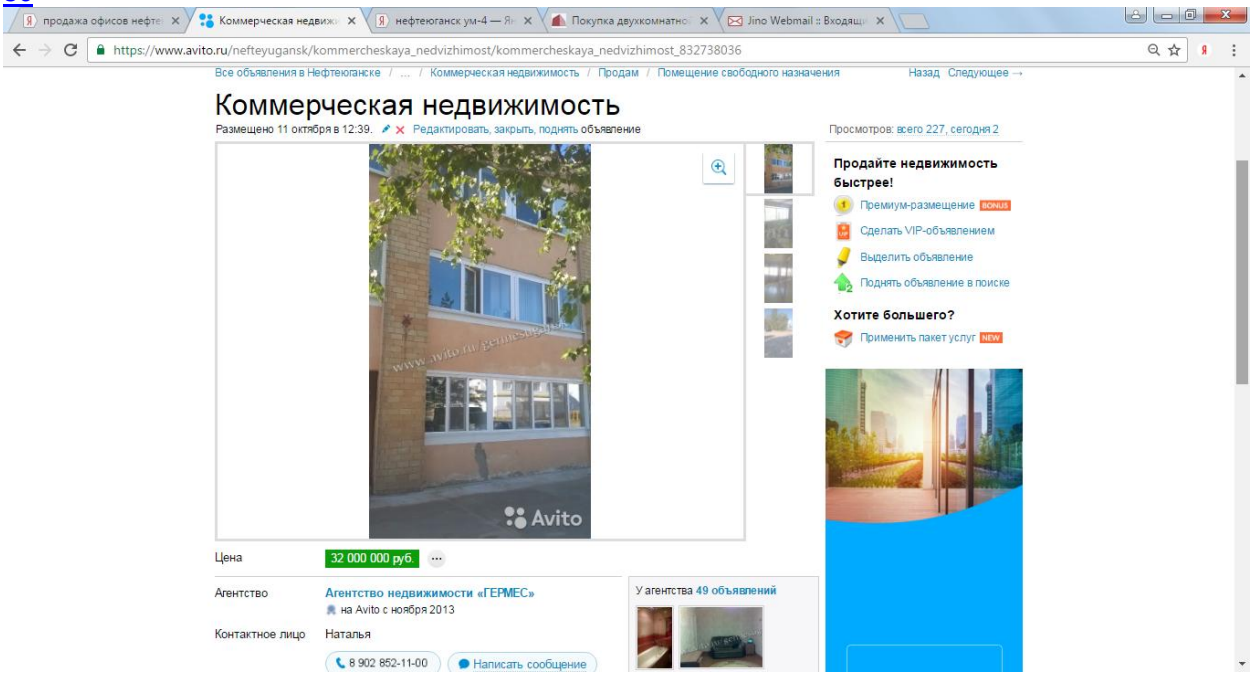



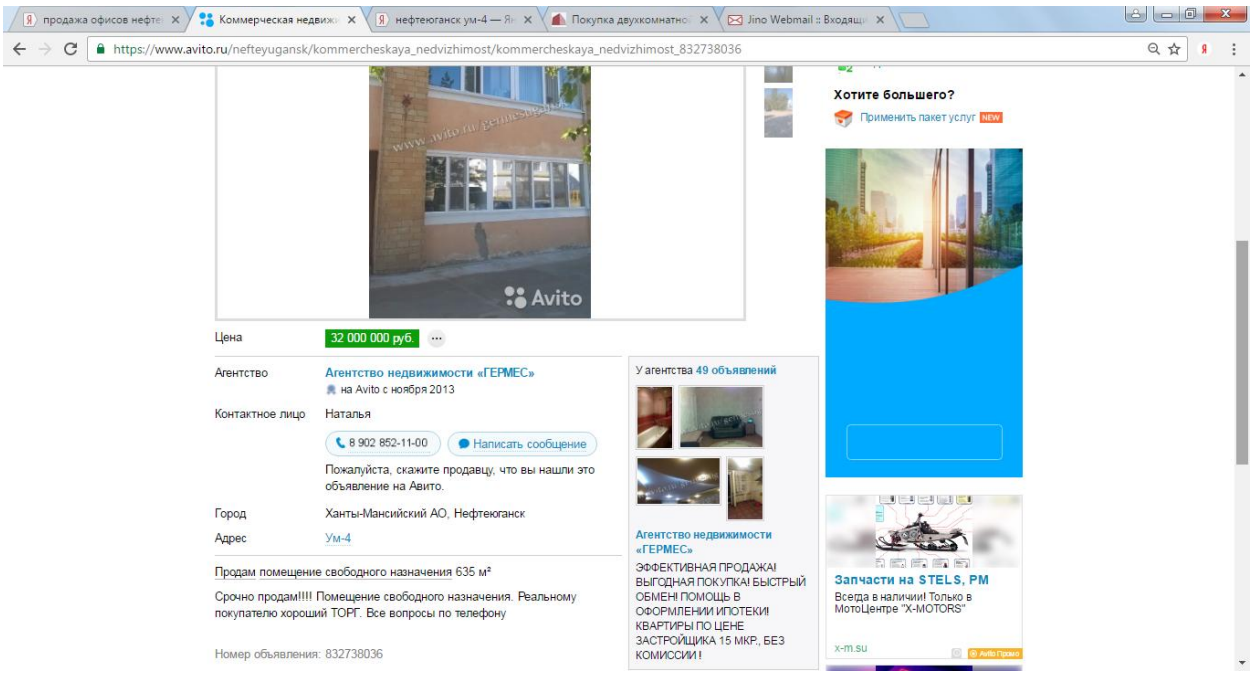
4. https://ugansk.etagi.com/commerce/695769



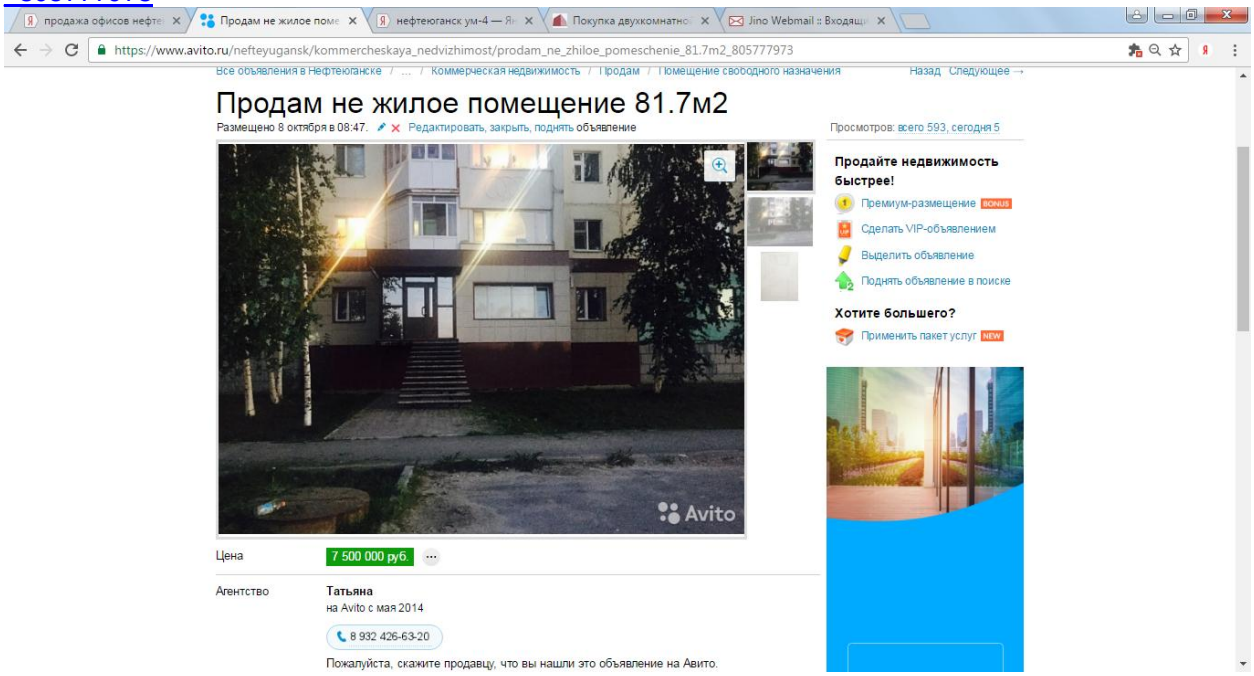



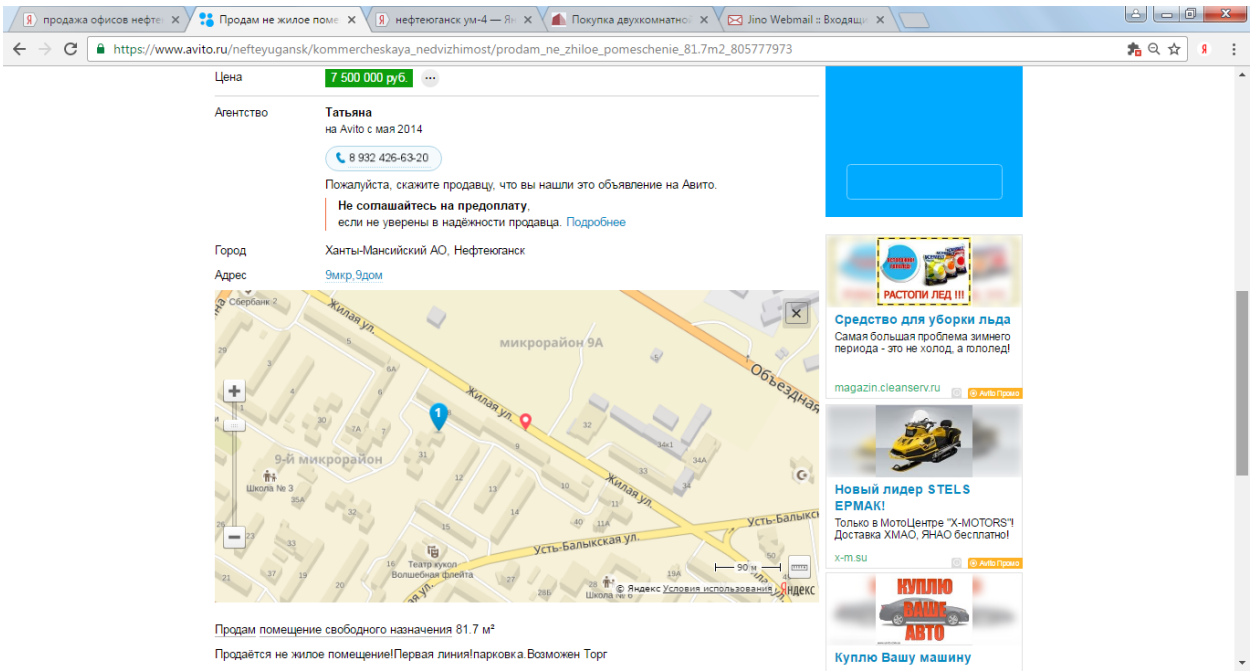
5. https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_832738036



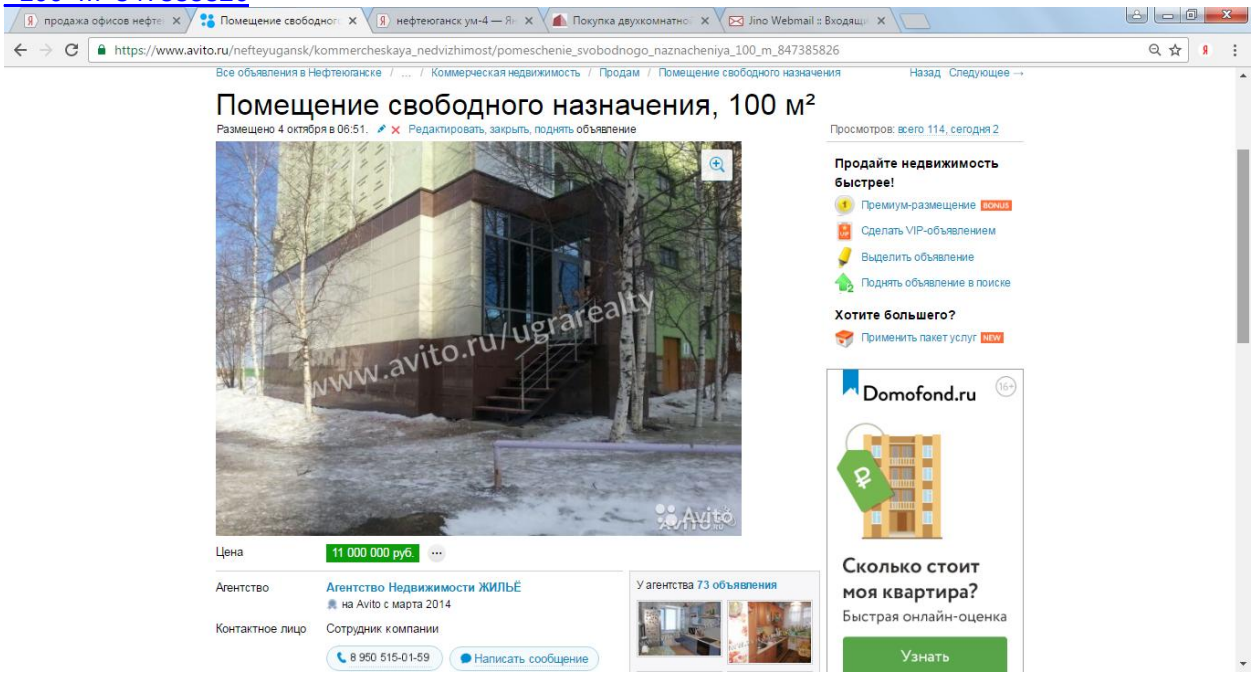



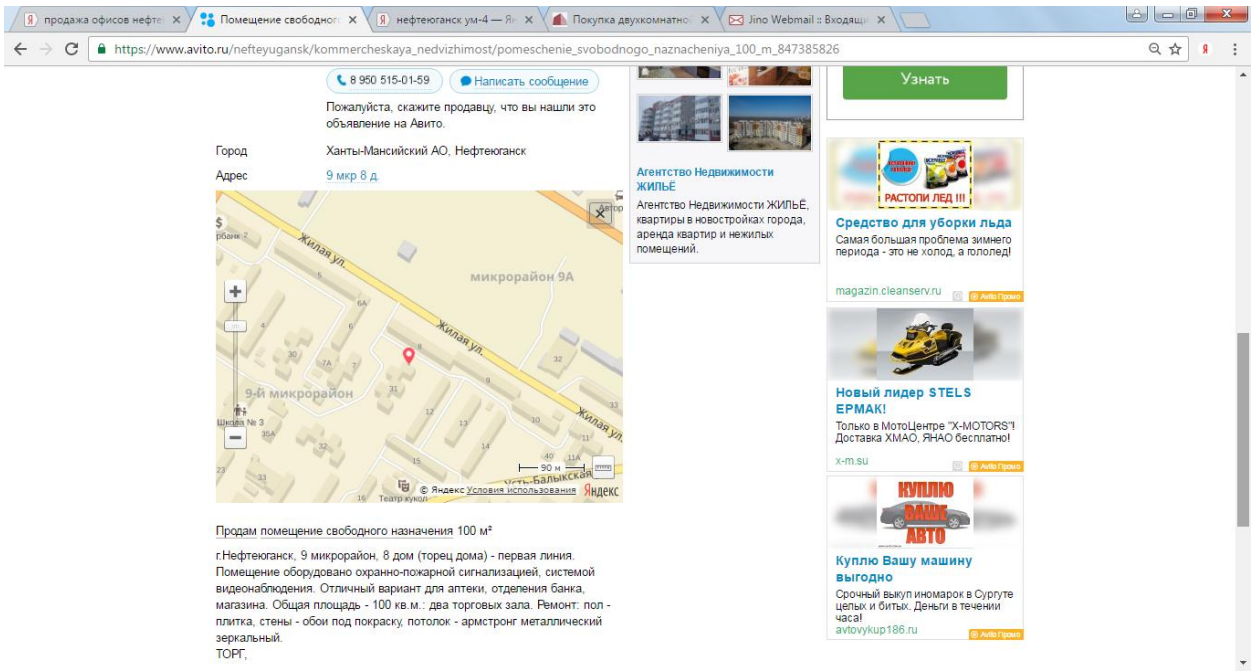
6.
https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ne_zhiloe_pomeschenie_81.7m2_805777973



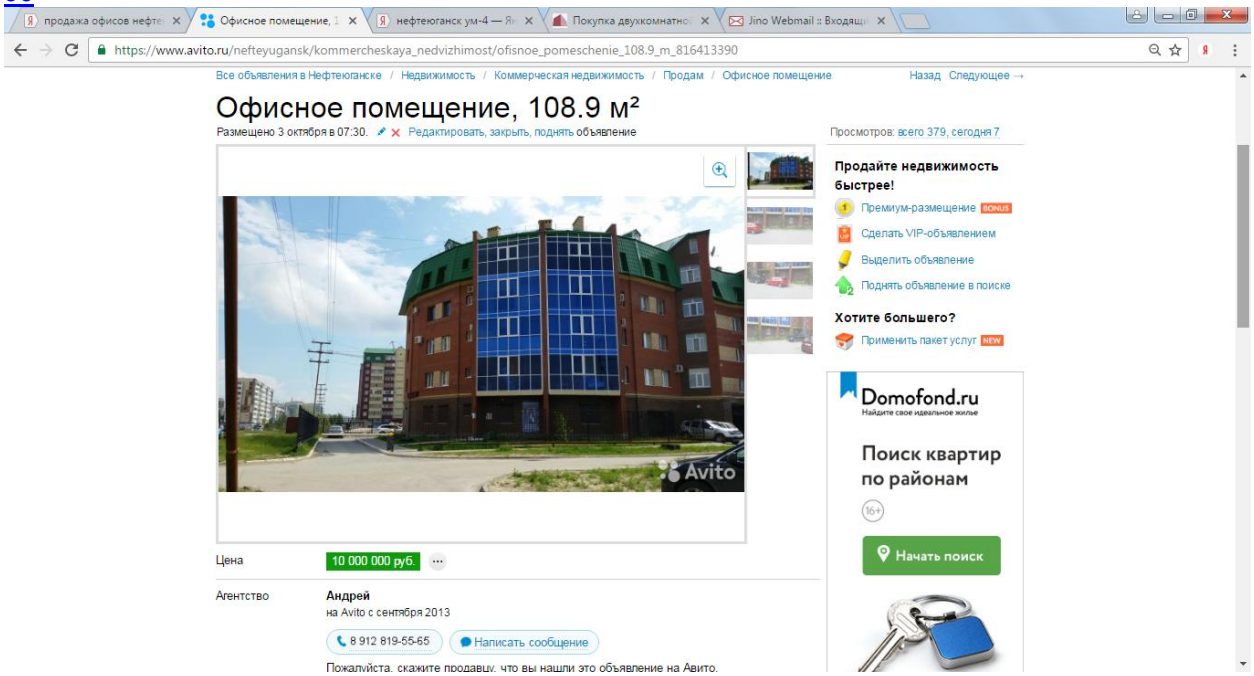



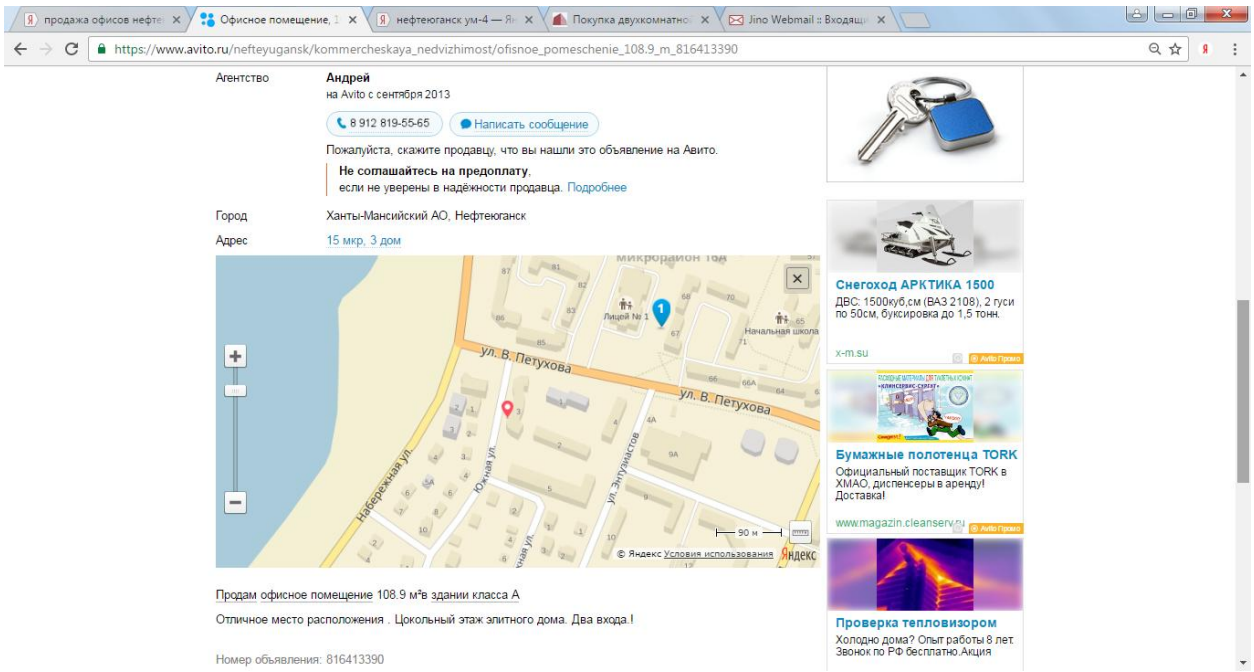
7.
https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_847385826



8.
https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_108.9_m_816413390



# ПРИЛОЖЕНИЕ 2
# ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ
# И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Управление Федеральной регистрационной службы
по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и
Ямало-Ненецкому автономным округам

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

**Дата выдачи:** "28" мая 2009 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.04.2009

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" под управлением Управляющей компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность , общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме, доля в праве 5634/26922

**Объект права:** офисные помещения, назначение: нежилое, общая площадь 563,4 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, г.Нефтеюганск, мкр-н 16а, д.63, помещение №31
Общее имущество в многоквартирном доме:
•адрес : микрорайон 16А, дом №4А-5А, г. Нефтеюганск, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Тюменская область, Россия
земельный участок (землепользование), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство жилого дома №4А-5А с встроенно-пристроенным магазином, общая площадь 2953 кв. м
•адрес : Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Нефтеюганск, мкр-н 16а, д.63
жилой дом, жилое, общей площадью 324,5 кв.м., этажность -6, технический этаж, подз.этажность -подвал, инв.№ 71:118:002:000041030

**Кадастровый (или условный) номер:** 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2009 года сделана запись регистрации № 86-72-14/024/2009-135

**Регистратор** Лунёва О. А.

м.п. (подпись)

72 ПК 956471

ЗАО «СИБПРО», г. Новосибирск, 2007 г., уровень «Б»

**Иные участники общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на 28.05.2009.**

**Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним не зарегистрированы.**

**Регистратор** Лунёва О. А.

М.П. (подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
по Ханты-Мансийскому АО — Югра
Нефтеюганское подразделение

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Объект **Офисные помещения.**

Район **Ханты-Мансийский автономный округ - Югра**
Населенный пункт **г.Нефтеюганск**
Район застройки
Месторождение
Улица **16А микрорайон**
№ дома (строения) **дом № 63,помещение № 31**
Корпус

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Инвентарный номер | 71:118:002:000041030:0001:20031 | | | | | |
| Реестровый номер | 040408:002:000041030:0001:20031 | | | | | |
| Кадастровый номер | 86 | 20 | 000072 | 0020 | 71:118:002:000041030:0001:20031 | |
| | А | Б | В | Г | Д | Е |

Паспорт составлен по состоянию на **04.04.2008**

0000000000000000000000000051380000003284

## I. Регистрация права собственности

| а записи | Полное наименование учреждения, предприятия или организации | Документы, устанавливающие право собственности с указанием, кем, когда и за каким номером выданы | Долевое участие при общей собственности | Подпись лица свидетель-ствующего правильность записи |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

## II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

| Площадь участка | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| по документам | фактически | застроенная | Незастроенная площадь | | |
| | | | замощенная | озелененная | прочая |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

## II. Благоустройство здания - кв. м.

| допровод | Отопление | | | | | | Централиз. горячее водоснабжение | Ванны | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ОТ ТЭЦ | групп. котельн. | соб. котельн. | от АОГВ | печное | другое | | С центр. горяч. водосн. | С газовыми колонкам | С дровяными колонками |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 563,4 | 563,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 563,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

| ализация | Газоснабжение | | Электроснабжение | Лифты | | Радио | Телефон | Вентиляция | Сигнализа-ция |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Централизованное | Жидким газом | | Пассажирские | Грузовые | | | | |
| 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
| 563,4 | 0,0 | 0,0 | 563,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

## IV. Общие сведения

ачение офисные помещения

льзование по назначению

чество мест (мощность), 563,4 м2.

## V. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей

| ра ану | Наименование здания и его частей | Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру | Площадь (кв.м) | Высота (м) | Объём (куб.м) |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | **Офисные помещения.** | **(((15,80+26,67)/2)*13,34)+(((4,68+10,44)/2)*13,28)+(((5,0+10,38)/2)*13,23)+8,50*1,58+1,83*1,44/2+2,36*1,32/2+2,88*2,16/2+2,39*1,38/2+2,03*1,30/2+1,98*3,13/2+0,60*1,40+(((8,87+11,34)/2)*6,39)+(((26,67+32,15)/2)*6,51)+0,39*4,91+2,71*7,27+5,11*0,39+(((8,78+11,35)/2)*6,51)-(4,99+2,50)/2*5,60-2,55*7,14-(2,55+1,95)/2*0,59-(4,86+2,58)/2*5,60-2,49*7,00-(2,49+1,99)/2*0,69** | 776,6 | 3,3 | 2563 |
| | **Крыльца** | **1,33*5,34+4,80*1,46+3,43*3,42+7,27*2,56+1,96*10,92+1,96*10,53+2,66*4,60** | 98,7 | | |

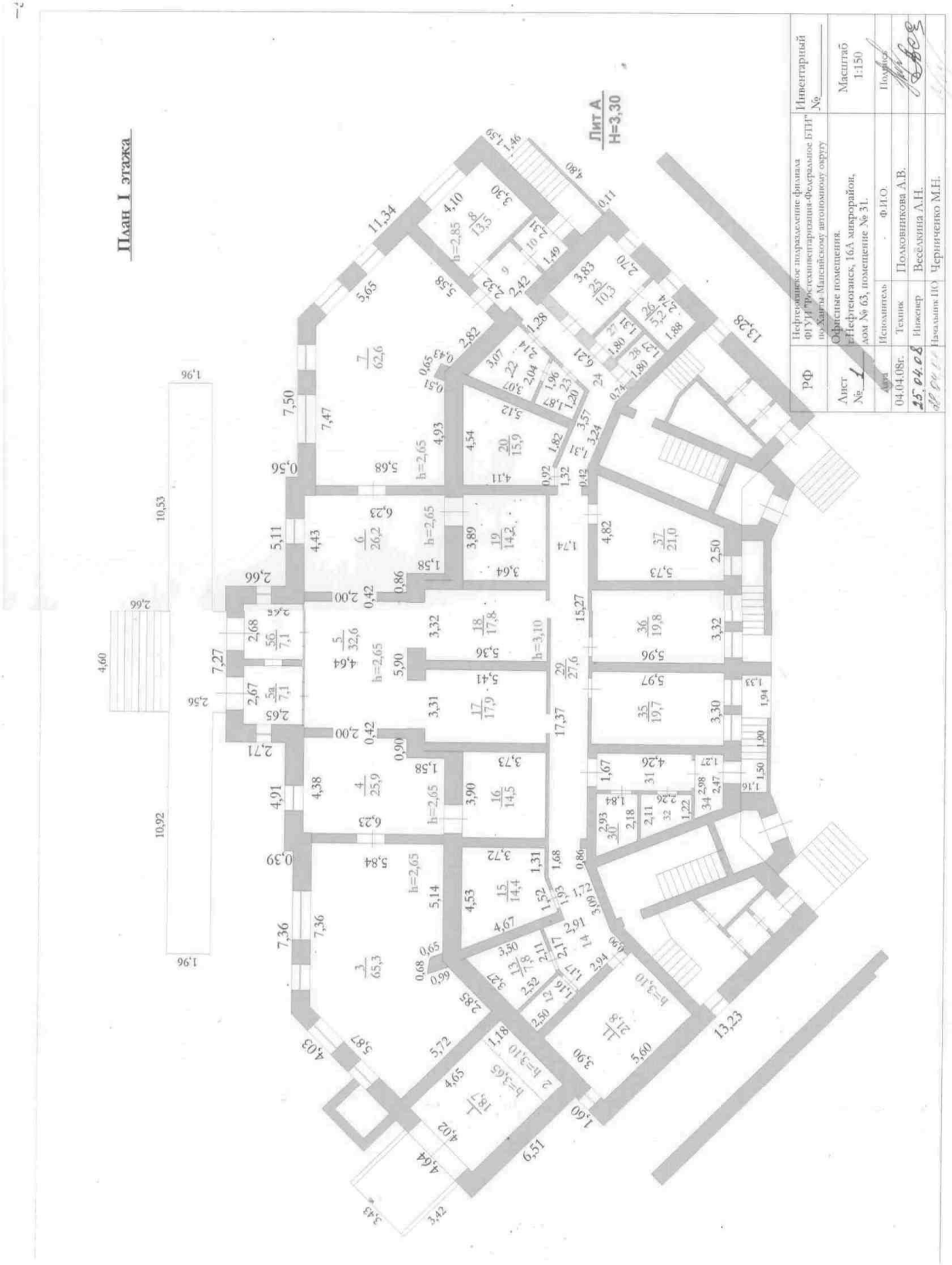
## VI.Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

а **А Офисные помещения.** Год постройки **2007 г.** Число этажей **I**

а капитальности **I** Вид отделки **улучшенная**

| Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.) | Удельный вес по таблице | Поправки к уд.весу в % | Удельн.вес с поправками | Износ в % | Процент износа к строению | Текущие изменения износ % | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | эле-мента | к стро-ению |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| ундамент | ж/б сваи,монолитный ж/б ростверк | | 17 | 1 | 17 | 0 | 0,00 | | |
| тены и ерегородки | стены-пустотелый керамический кирпич пластического прессования;перегородки-полнотелый керамический кирпич | | 22 | 1 | 22 | 0 | 0,00 | | |
| ерекрытия | сборные железобетонные плиты | | 14 | 1 | 14 | 0 | 0,00 | | |
| рыша | рулонный гидроизоляционный материал "ТехноНиколь" | | 2 | 1 | 2 | 0 | 0,00 | | |
| олы | бетонные мозаичные,линолеум,плитка матовая | | 6 | 1 | 6 | 0 | 0,00 | | |
| роемы | окна-металлопластиковые с 2-х камерным стеклопакетом;двери-металлические,ПВХ-профиль с остеклением,деревянные | | 7 | 1 | 7 | 0 | 0,00 | | |
| тделочные аботы | внутренняя-штукатурка,структурные обои,водоэмульсионная окраска,подвесные потолки типа "Армстронг"; наружная-минераловатные плиты АКСИ П-125,облицовочные декоративные плиты "ФАССТ-А" по стальному каркасу | | 11 | 1 | 11 | 0 | 0,00 | | |
| нутреннее анитарно-ехническое и лектрическое стройство | центральное отопление, горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, телефон | | 16 | 1 | 16 | 0 | 0,00 | | |
| рочие работы | отмостка,крыльца | | 5 | 1 | 5 | 0 | 0,00 | | |
| того | | | **100,0** | | **100,0** | | **0,0** | | |

% износа, приведенный к 100 : $\frac{\text{процент износа, (гр.9)x100}}{\text{удельный вес (гр.7)}}$ = **0 %**


План I этажа
Лит А
Н=3,30
РФ
Нефтеюганское подразделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Ханты-Мансийскому автономному округу
Инвентарный №
Лист №
Офисные помещения. г.Нефтеюганск, 16А микрорайон, дом № 63, помещение № 31.
Масштаб 1:150
Дата
Исполнитель
Ф.И.О.
Подпись
04.04.08г.
Техник
Полковникова А.В.
Инженер
Весёлкина А.Н.
Начальник ПО
Черниченко М.Н.

## VI.Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

а **А Офисные помещения.** Год постройки **2007 г.** Число этажей **I**

а капитальности **I** Вид отделки **улучшенная**

| Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.) | Удельный вес по таблице | Поправки к уд.весу в % | Удельн.вес с поправками | Износ в % | Процент износа к строению | Текущие изменения износ % | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | эле-мента | к стро-ению |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| ундамент | ж/б сваи,монолитный ж/б ростверк | | 17 | 1 | 17 | 0 | 0,00 | | |
| тены и ерегородки | стены-пустотелый керамический кирпич пластического прессования;перегородки-полнотелый керамический кирпич | | 22 | 1 | 22 | 0 | 0,00 | | |
| ерекрытия | сборные железобетонные плиты | | 14 | 1 | 14 | 0 | 0,00 | | |
| рыша | рулонный гидроизоляционный материал "ТехноНиколь" | | 2 | 1 | 2 | 0 | 0,00 | | |
| олы | бетонные мозаичные,линолеум,плитка матовая | | 6 | 1 | 6 | 0 | 0,00 | | |
| роемы | окна-металлопластиковые с 2-х камерным стеклопакетом;двери-металлические,ПВХ-профиль с остеклением,деревянные | | 7 | 1 | 7 | 0 | 0,00 | | |
| тделочные аботы | внутренняя-штукатурка,структурные обои,водоэмульсионная окраска,подвесные потолки типа "Армстронг"; наружная-минераловатные плиты АКСИ П-125,облицовочные декоративные плиты "ФАССТ-А" по стальному каркасу | | 11 | 1 | 11 | 0 | 0,00 | | |
| нутреннее анитарно-ехническое и лектрическое стройство | центральное отопление, горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, телефон | | 16 | 1 | 16 | 0 | 0,00 | | |
| рочие работы | отмостка,крыльца | | 5 | 1 | 5 | 0 | 0,00 | | |
| того | | | **100,0** | | **100,0** | | **0,0** | | |

% износа, приведенный к 100 : процент износа, (гр.9)x100 / удельный вес (гр.7) = **0 %**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | 32 | туалет | (((1,22+2,11)/2)*2,26) | | 3,8 | | 3,8 |
| | 34 | тамбур | (((2,47+2,98)/2)*1,27) | | 3,5 | | 3,5 |
| | 35 | кабинет | 5,97*3,30 | 19,7 | | 3,10 | 19,7 |
| | 36 | кабинет | 5,96*3,32 | 19,8 | | | 19,8 |
| | 37 | кабинет | (((2,50+4,82)/2)*5,73) | 21 | | | 21 |
| **го по этажу I** | | | | **350,3** | **213,1** | | **563,4** |
| **сего:** | | | | **350,3** | **213,1** | | **563,4** |

| основная | вспом. | итого |
|---|---|---|
| 350,3 | 213,1 | 563,4 |
| **350,3** | **213,1** | **563,4** |

0000000000000000000000000051380000003284

## VIII.Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| р | Наименование строений и сооружений | № табл. | Измерит. | Стоим. измерит. по таблице | Ценност. коэфф. | Стоим. после прим. ценност. коэфф. | Стоим. измерит. с поправк. | Количество (объем, площадь). | Восстановительная стоим. в ценах 2008 г. | % износа | Действительная стоим. в ценах 2008 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Офисные помещения. | 28/31 а | куб.м | 30,4 | 1 | 30,40 | 301,53 | 2563 | 772 821 | 0 | 772 821 |
| 8 | поправочный коэф. по р-нам(кирпичные) | | 1,08 | | | | | | | | |

КОПИЯ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

# ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков**

«15» марта 2010 г.

Настоящая выписка дана по заявлению

***Фомина Николая Петровича***

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование юридического лица)

Саморегулируемая организация

***Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка»***

(полное наименование организации, юридический адрес)

***г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20***

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «15» марта 2010 г. за № 0010

Руководитель (заместитель руководителя) Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии — Г.Ю. Елизарова

М.П.

15 марта 2010 г.

**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО**
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
**«Кадастр-оценка»**

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о членстве в саморегулируемой организации оценщиков**

## ЗВЕРЕВА
## ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА

паспорт: серия 4611 № 056958 выдан Отделением Юбилейный-Болшево ОУФМС России по Московской обл. в гор. Королёве 29.07.2010 г.

включена в реестр членов НП «Кадастр-оценка»:
16 декабря 2010 года, регистрационный № 00387

НП «Кадастр-оценка» включено Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 15 марта 2010 года за №0010

Президент
НП «Кадастр-оценка» П.М. Сапожников

Дата выдачи 16 декабря 2010 г.

Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 (800) 700-68-77 | www.sk-if.ru info@sk-if.ru

## ПОЛИС № ГО-ОЦ-1837/15
## страхования ответственности оценщика

***Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1837/15 от 24.12.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.***

| | |
|---|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | ***Зверева Елена Александровна*** |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ: | ***141067, Московская обл., Королев г., ул. Комитетский лес, д. 18, корп. 1, кв. 255*** |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | ***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей*** |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | ***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей*** |
| ФРАНШИЗА: | *Не установлена* |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | ***15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей*** |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | *Единовременно, наличным платежом* |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | ***с «01» января 2016 г. по «31» декабря 2016 г.*** |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | *Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.* |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | *Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.*<br>*Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.* |
| Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса: | *1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г.*<br>*2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 24.12.2015г.* |

***Страховщик: Акционерное общество Страховая компания «Инвестиции и Финансы»***
*Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0495/15-ЦО-2 от 10.04.2015г.*

_____ *(Потапова Е.Ю.)*

*М.П.*
*«24» декабря 2015г.*

***Страхователь:***
***Зверева Елена Александровна***

_____ *(Зверева Е.А.)*

*«24» декабря 2015г.*

**Инвестиции и Финансы**
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 (800) 700-68-77 | www.sk-if.ru info@sk-if.ru

## ПОЛИС № ГО-ОЦ-1800/15
## обязательного страхования ответственности оценщиков

***Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-1800/15 от 14.12.2015г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.***

| | |
|---|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | ***ООО «Центр оценки инвестиций»*** |
| ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: | ***141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019*** |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | ***100 000 000 (Сто миллионов) рублей*** |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | ***100 000 000 (Сто миллионов) рублей*** |
| ФРАНШИЗА: | *Не установлена* |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | ***40 000 (Сорок тысяч) рублей*** |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | *Единовременно, безналичным платежом* |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | ***с «01» января 2016 года по «31» декабря 2016 года*** |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | *Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | *Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате:*<br>*- нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;*<br>*- нарушения договора на проведение оценки.*<br>*Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.* |
| Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса: | *1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г.*<br>*2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 14.12.2015г.* |

***Страховщик: Акционерное общество Страховая компания «Инвестиции и Финансы»***
*Заместитель Генерального директора по корпоративному страхованию на основании доверенности №2000/15-ЦО-28 от 19.10.2015г.*

_____(Итаев А.Л.)
*М.П.*
*«14» декабря 2015г.*

***Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»***
*Генеральный директор на основании Устава*

_____(Луценко Р.С.)
*М.П.*
*«14» декабря 2015г.*

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью (90)

Девяносто страниц.

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