



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

"АССОЦИАЦИЯ АЛКО"

УТВЕРЖДАЮ

Руководитель

Ханты-Мансийского направления

Департамента развития

ООО "Ассоциация АЛКО"

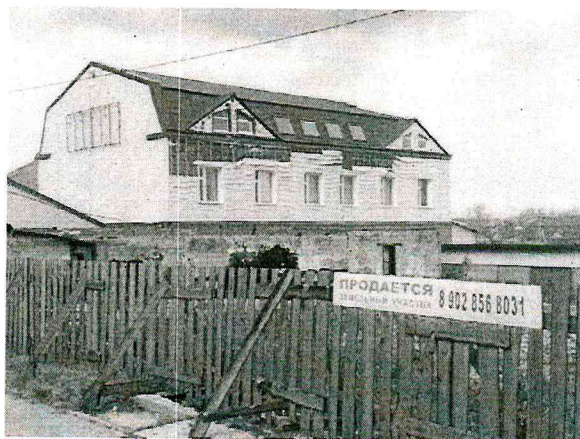
О.Ю. Авсеенко



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №2760-Р/2017

недвижимого имущества в составе:

1. Магазин «Планета-авто», назначение: торгового назначения, 3-этажный, общая площадь: 719,2 кв.м., лит. А, кадастровый номер: 86:13:0101013:118;
 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующий магазин «Планета-Авто», общая площадь: 387 кв.м., кадастровый номер: 86:13:0101013:70;
- Адрес (местонахождение) объектов: ХМАО-Югра, г. Нягань, ул. Строительная, д. 9, корп. 4



Заказчик: ПАО «Сбербанк России»

Исполнитель: ООО "Ассоциация АЛКО"

Дата (проведения) оценки: 01.06.2017 г.

Дата составления отчёта: 07.06.2017 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Ханты-Мансийск
2017

628007, Тюменская область,
г.Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 45.
Начальнику УПРПА ЮЛ
Ханты-Мансийского ГОСБ №1791
ПАО Сбербанк
г-ну Колмогорову А.С.

Уважаемый Алексей Сергеевич!

На основании Договора № 2717-Р/2017 от 01.06.2017 г. Обществом с ограниченной ответственностью "Ассоциация АЛКО", проведена оценка недвижимого имущества в составе: количестве двух единиц, адрес (местонахождение) объектов: ХМАО-Югра, г. Нягань, мкр-н 3, д. 7, корп. 1 (далее — "Объект оценки"), для определения рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов на дату (проведения) Оценки (01.06.2017 г.), с учетом округления, составляет:

7 620 000 рублей.

Семь миллионов шестьсот двадцать тысяч рублей.

Необходимые расчеты определяемого вида стоимости, произведены с учетом полученных количественных и качественных характеристик Объекта оценки. Используемые подходы и методы оценки подробно представлены в соответствующих разделах настоящего отчета. Выводы и заключения, содержащиеся в Отчете, сделаны также на основе анализа предоставленных исходных данных, визуального обследования Объектов оценки и иной информации, полученной из различных источников.

**С уважением,
Руководитель Ханты-Мансийского
направления департамента развития
ООО «Ассоциация АЛКО»**

«07» июня 2017 г.



Авсеев О.Ю.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку. Основные исходные данные, факты оценки.....	5
1.3. Сведения о заказчике работ по оценке объекта оценки.....	7
1.4. Сведения о юридическом лице, выступающем исполнителем по оказанию услуг оценки объекта оценки.....	7
1.5. Сведения об оценщиках (оценщике), оказывающих услуги на основании трудового договора с исполнителем работ	9
1.6. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонних организациях и специалистах.....	9
1.7. Заявление о соответствии требованиям (декларация) оценщика.....	10
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
1.9. Применяемые стандарты оценки.....	12
1.10. Основные термины и определения, используемые при проведении оценки.....	13
2. ОПИСАНИЕ И КОНСТРУКТИВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.1. Документы, предоставленные Заказчиком и использованные при оценке	14
2.2. Источники, используемой в процессе оценки информации.	14
2.3. Состав объекта оценки. Описание юридического статуса и прав на объект оценки.	14
2.4. Описание местоположения Объекта оценки	15
2.5. Анализ ликвидности объекта оценки	18
2.6. Конструктивные характеристики Объекта оценки	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3.1. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта	20
3.2. Анализ рынка объекта оценки	23
3.3. Анализ основных ценообразующих факторов	29
3.4. Позиционирование объекта оценки	36
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	39
5.1. Затратный подход к оценке	39
5.2. Доходный подход к оценке	43
5.3. Сравнительный подход к оценке.....	48
5.4. Согласование результатов оценки	51
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52
6.1. Обоснование используемых подходов для определения рыночной стоимости объекта оценки .	52
6.2. Затратный подход к определению рыночной стоимости Объекта оценки	54
6.3. Сравнительный подход к определению рыночной стоимости Объекта оценки.....	57
6.4. Доходный подход к определению рыночной стоимости Объекта оценки	60
6.5. Согласование результатов, полученных в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки различными подходами	66
7. ИТОГОВОЕ ОБОБЩЕНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	68
ФОТОПРИЛОЖЕНИЕ	69
ПРИЛОЖЕНИЯ	77

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	Отчет №2760-Р/2017 от 07.06.2017 г.
Основание для проведения оценки	Договор №2717-Р/2017 от 01.06.2017 г. Трудовой договор № 07/2016г от 01.07.2016г, заключенный между ООО «Ассоциация АЛКО» и оценщиком Бекрениевой Ниной Семеновной
Объект оценки	Недвижимое имущество в количестве двух единиц, адрес (местонахождение) объекта: ХМАО-Югра, г. Нягань, ул. Строительная, д. 9, корп. 4
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Состав объекта оценки: Магазин «Планета-авто», назначение: торговое, 3-этажный, общая площадь: 719,2 кв.м., кадастровый номер: 86:13:0101013:118; Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующий магазин «Планета-авто», общая площадь: 387 кв.м., кадастровый номер: 86:13:0101013:70.
Адрес местонахождения Объекта оценки	ХМАО-Югра, г. Нягань, ул. Строительная, д. 9, корп. 4
Краткое описание имущественных прав	Право собственности
Ограничение (обременение) права	Ипотека в силу закона в пользу ПАО «Сбербанк»
Наименование собственника	Сизов Александр Михайлович
Балансовая стоимость	Нет, объект принадлежит физическому лицу
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	01.06.2017 г.
Дата осмотра Объекта оценки	Без осмотра представителем оценщика
Признанный оценщиком вариант наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	Использование объекта оценки без изменения функционального назначения
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ст.12 №135-ФЗ). Полученная итоговая величина стоимости Объектов оценки не может быть использована Заказчиком иначе, чем это предусмотрено договором и заданием на оценку

Результаты оценки, полученные путем применения различных подходов к оценке, представлены в нижеследующих таблицах. Описание применения, равно, как и не применения подходов и методов оценки к определению стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах настоящего отчета об оценке.

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов на дату (проведения) оценки, составляет:

Показатели	Затратный	Доходный	Сравнительный	Согласованный результат, руб.
Весовой коэффициент	0	0,5	0,5	1
1. Магазин «Планета-авто», назначение: торговое, 3-этажный, общая площадь: 719,2 кв.м., кадастровый номер: 86:13:0101013:118;	не применялся	6 915 351	7 796 195	7 355 773
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующий магазин «Планета-авто», общая площадь: 387 кв.м., кадастровый номер:	не применялся	263 160	263 160	263 160

Показатели	Затратный	Доходный	Сравнительный	Согласованный результат, руб.
Весовой коэффициент	0	0,5	0,5	1
86:13:0101013:70; Адрес (местонахождение) объектов: ХМАО-Югра, г. Нягань, ул. Строительная, д. 9, корп. 4				
ИТОГО	-	7 178 511	8 059 355	7 618 933

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	
	С НДС	Без НДС*
1. Магазин «Планета-авто», назначение: торговое, 3-этажный, общая площадь: 719,2 кв.м., кадастровый номер: 86:13:0101013:118;	7 360 000	6 237 288
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующий магазин «Планета-авто», общая площадь: 387 кв.м., кадастровый номер: 86:13:0101013:70; Адрес (местонахождение) объектов: ХМАО-Югра, г. Нягань, ул. Строительная, д. 9, корп. 4	260 000	260 000
ИТОГО	7 620 000	6 497 288

* Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт б НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (по налогу на добавленную стоимость).

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта на дату Оценки с учетом округления и НДС составляет:

7 620 000 рублей.

Семь миллионов шестьсот двадцать тысяч рублей.

1.2. Задание на оценку. Основные исходные данные, факты оценки

Объект оценки:

Недвижимое имущество в количестве двух единиц, адрес (местонахождение) объекта: ХМАО-Югра, г. Нягань, ул. Строительная, д. 9, корп. 4

Состав объекта оценки:

- Магазин «Планета-авто», назначение: торговое, 3-этажный, общая площадь: 719,2 кв.м., кадастровый номер: 86:13:0101013:118;
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующий магазин «Планета-авто», общая площадь: 387 кв.м., кадастровый номер: 86:13:0101013:70;
- Адрес (местонахождение) объектов: ХМАО-Югра, г. Нягань, ул. Строительная, д. 9, корп. 4

Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

Характеристика Объекта оценки содержится в следующих документах:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 86-АБ №721701 от 13.12.2013 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 86-АБ№721702 от 13.12.2013 г.
- Договор купли-продажи от 20.11.2013 г.
- Технический паспорт магазина «Планета-Авто» от 15.12.2005 г.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки его оцениваемых частей, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:

Право собственности, ограничение (обременение) права: ипотека в силу закона

Заказчик оценки: ПАО «Сбербанк России»

Цель Оценки: Определение рыночной стоимости

Вид стоимости: Рыночная.

Предполагаемое использование результатов оценки:

Результаты оценки предполагается использовать в качестве независимого профессионального суждения о величине рыночной стоимости объекта оценки для заключения договора купли-продажи и/или иного отчуждения.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Результаты оценки могут быть использованы только в тех целях, для которых была произведена данная Оценка.
- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей.
- Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения.
- Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.
- В процессе проведения оценки оценщик не проводил аудит, анализ или поиск доказательств достоверности информации, содержащейся в предоставленных заказчиком документах
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех ограничений и допущений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.
- Отчет об оценке содержит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.
- Полученные результаты оценки действительны только по состоянию на дату оценки и в соответствии с принятым при проведении оценки вариантом наилучшего (наиболее эффективного) использования объекта оценки.
- Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.
- Право собственности на отчет об оценке переходит к Заказчику только после завершения всех взаиморасчетов с Исполнителем.
- Оценка осуществляется в предположение отсутствия ограничений и обременений, связанных с Объектом оценки.
- Оценка проводится без осмотра предметов залога, на основании документов и фотоматериалов, предоставленных заказчиком оценки.

Дата оценки: 01.06.2017 г.

Пользователь Отчета об оценке Объекта оценки: ПАО «Сбербанк России»

Требования к проведению оценки:

ООО "Ассоциация АЛКО"
625000 Россия г. Тюмень ул. Хохрякова, 52/3
628011 Россия г.Ханты-Мансийск, ул.Энгельса, 28

июнь 2017 г.
тел./факс (3452) 25 79 60
тел. (3467) 91-91-09

Оценка должна быть проведена в соответствии с требованиями действующего законодательства об оценочной деятельности - Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) (в действующей редакции);

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО N1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297; зарегистрирован в Минюсте РФ 16 сентября 2015 г., регистрационный N 38894

- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297; зарегистрирован в Минюсте РФ 16 сентября 2015 г., регистрационный N 38894

- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297; зарегистрирован в Минюсте РФ 16 сентября 2015 г., регистрационный N 38894

- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611;

- Стандартов и правил оценочной деятельности НП «СМАО» «Оценка недвижимости», утвержденных решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15.08.2008г. Протокол № 78 от 15.08.2008г. (в действующей редакции)

Срок проведения оценки:

5 (пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора и предоставления Заказчиком необходимой информации.

1.3. Сведения о заказчике работ по оценке объекта оценки

ПАО Сбербанк

Место нахождения: 117997, г. Москва, ул.Вавилова, 19

Почтовый адрес: 628007, Тюменская область, г.Ханты-Мансийск, ул. Мира, 45

БИК: 047102651

Кор/счет: 30101810800000000651

ОКПО: 00032537

КПП: 860102001 ИНН: 7707083893

ОГРН: 1027700132195

ОКТМО: 71701000

ОКФС: 41 ОКОПФ:30002

1.4. Сведения о юридическом лице, выступающем исполнителем по оказанию услуг оценки объекта оценки

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Ассоциация АЛКО"

Местонахождение: 625000, г.Тюмень, ул.Хохрякова 52/3

Дата государственной регистрации общества: 02.02.1993г.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1167232077077

Дата присвоения ОГРН: 02.08.2016 г.

Основные виды деятельности:

- оценка недвижимого имущества;
- оценка машин, оборудования и транспортных средств;
- оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности;
- оценка предприятия (бизнеса);
- разработка и экспертиза бизнес – планов и инвестиционных проектов;
- строительно-техническая экспертиза (строительный аудит, технический надзор за строи-

тельством, контроль качества выполнения строительных работ и затрат на строительство);

- энергоаудит предприятий, зданий и сооружений;
- аналитические исследования тенденций рынка недвижимости.

Наша компания:

- является членом НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»;
- имеет в штате десять оценщиков, являющихся членами СРО «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», «Свободный оценочный департамент», «Деловой союз оценщиков», Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков»,¹ и в целом соответствует требованиям, предъявляемым действующим законодательством к юридическим лицам, соответствие которым является необходимым условием обеспечения возможности заключения с заказчиком договора на проведение оценки;
- 20 лет оказывает услуги в области оценки, аудита, а также информационно-аналитические услуги на рынке недвижимости;
- гражданско-правовая ответственность компании в направлении оценочная деятельность застрахована Страховая акционерная компания «Энергогарант» (Полис № 166600-035-000013 от 28.11.2016 г.; Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 166600-035-000013 от 28.11.2016 г.). Общая страховая сумма: 120 000 000 (Сто двадцать миллионов) рублей. Срок действия договора с 01.12.2016 г. по 30.11.2017 г.
- является организацией, привлекаемой для оказания услуг по оценке прав Тюменской области и объектов, находящихся в собственности или приобретаемых в собственность Тюменской области;
- является членом некоммерческого партнерства "Объединение риэлторов Тюмени";
- аккредитована при «ЛУКОЙЛ» и организациях Группы «ЛУКОЙЛ»;
- аккредитована при «Газпром»;
- аккредитована при «Роснефть»;
- аккредитована при «Холдинг МРСК»;
- аккредитована при Западно-Сибирском банке Сбербанка России;
- аккредитована при «ВТБ24»;
- аккредитована при Тюменском филиале «Райффайзенбанк»;
- аккредитована при Тюменском филиале «Росбанк»;
- согласована для работы с «Газпромбанк»;
- согласована для работы с «Юникредит Банк»;
- согласована для работы с Банк «ОТКРЫТИЕ»;
- согласована для работы с «Сургутнефтегазбанк»;
- аккредитована при Тюменском филиале «Городской Ипотечный Банк»;
- согласована для работы с «Абсолют Банк»;
- согласована для работы с «Кредит Европа Банк»;
- согласована для работы с «Финансбанк»;
- согласована для работы с «Мособлбанк»;
- согласована для работы с «Старбанк»;
- согласована для работы с «Связь-Банк»;
- согласована для работы с «Свердловский губернский банк»;
- согласована для работы с «Сибирьгазбанк»;

¹Согласно статье 15.1 Федерального закона от 29.08.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности" юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано, в числе прочего, иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 указанного Федерального закона, т.е. лиц, соответствующих требованиям, предъявляемым к физическим лицам для вступления в члены саморегулируемой организации оценщиков: наличие документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с утвержденными в порядке, установленном указанным Федеральным законом, образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки специалистов в области оценочной деятельности; наличие справки об отсутствии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления

- согласована для работы с «Инвесткапиталбанк»;
- согласована для работы с «ИнвестТоргБанк»;
- согласована для работы с «Омск-Банк»;
- согласована для работы с Тюменским филиалом «Промсвязьбанк»;
- согласована для работы с Банк «Монетный дом»;
- согласована для работы с Банк «Уралсиб»;
- согласована для работы с «Юниаструм Банк»;
- согласована для работы с «СКБ-банк»;
- согласована для работы с «Ханты-Мансийский банк»;
- согласована для работы с «АК БАРС – Банк»;
- согласована для работы с «Уралтрансбанк»;
- согласована для осуществления работ по оценке кредитным комитетом ОАО "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», г. Москва;
- в рейтингах, проводимых Министерством имущественных отношений совместно с ИД «Коммерсант»; Эксперт РА; Эксперт - Урал компания входит в 100 наиболее крупных компаний, работающих в сфере оценки в РФ и в 10 наиболее крупных компаний в этой сфере по УрФО;
- в 2010 г. Компания награждена международной премией в области оценки «BESTINTERNATIONALAPPRAISALBRAND»;

1.5. Сведения об оценщиках (оценщике), оказывающих услуги на основании трудового договора с исполнителем работ

В проведении оценки и составлении настоящего отчета об оценке участвовал следующий оценщик, работающий на основании трудового договора с исполнителем.

Бекренева Нина Семеновна – оценщик 1 категории

- членство в СРО - Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, сокращенное наименование (СМАО). Местонахождение СМАО: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, дом 32 А, 3-ий подъезд, 2-ой этаж, свидетельство № №2792 от 28.11.2008г.;
- диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 206612 от 28.02.2008 г. на ведение профессиональной деятельности в сфере "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)";
- гражданско-правовая ответственность Оценщика застрахована ОАО «Альфа Страхование», полис №7591R/776/00631/7 от 24.01.2017 г., срок 30.01.2017 – 29.01.2018 г., Страховая сумма: 30 000 000 (тридцать миллионов) руб.
- Стаж работы в оценочной деятельности – 8 лет;
- Трудовой договор № 07/2016г от 01.07.2016г-01.07.2017 г.
- Место нахождения оценщика – г.Тюмень, ул. Хохрякова, д.52/3
- Контактный телефон: 8-3452-25-79-60
- Электронный адрес: alko_73@mail.ru

Проводимая работа в рамках оценки объекта оценки: проведение расчетов по всем разделам отчета и формирование отчета об оценке

1.6. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонних организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их в качестве источников информации, существенной с точки зрения стоимости объекта оценки. Сведения обо всех привлекаемых в качестве источников информации специалистах (организациях) и области консультирования, входящей в сферу компетенции привлекаемых специа-

листов, указаны далее по тексту.

Квалификация привлекаемых специалистов, используемая, только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

1.7. Заявление о соответствии требованиям (декларация) оценщика

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщика;
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- оценщик, а также фирма исполнителя работ или ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение оценщика, равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членом которой является оценщик;
- образование подписавшего отчет оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

БЕКРЕНЕВА НИНА СЕМЕНОВНА

1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Наличие допущений и ограничительных условий при выполнении работ по оценке является общепринятой практикой, данные условия включены в отчет об оценке согласно Федеральному закону от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», ФСО №1 - ФСО №3, ФСО №7. Целью включения данного раздела в отчет об оценке является установление разумного и согласованного объема работ, выполняемых в рамках заказа на оценку, для того, чтобы оценщик мог определить стоимость объекта квалифицированно и эффективно. Допущения и ограничительные условия не предназначены для того, чтобы ограничивать или сокращать диапазон исследований оценщика или объем данных, необходимых для анализа.

- ◆ Сведения относительно объекта оценки, использованные лицами, осуществляющими оценку, соответствуют предоставленным Заказчиком материалам.
- ◆ Лицами, осуществившими оценку, был произведен сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
- ◆ Лицами, осуществляющими оценку, не производилась аудиторская, юридическая и иная проверка информации, предоставленной Заказчиком. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной.
- ◆ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость (ценность) предмета оценки. На лицах, осуществляющих оценку, не

лежит обязанность по обнаружению и ответственность в случае выявления подобных факторов.

- ◆ Лица, осуществляющие оценку, не принимают на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав на оцениваемое имущество. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено в Задании на оценку специально.
- ◆ Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценка проводится исходя из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.
- ◆ Лица, осуществлявшие оценку, не занимались измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- ◆ Лица, осуществлявшие оценку, не несут ответственности за оценку дефектов объекта, которые могут быть обнаружены иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций.
- ◆ Исходные данные, использованные при подготовке Отчета об оценке, были получены из открытых источников, данные которых принимаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете об оценке делаются ссылки на источники информации.
- ◆ При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- ◆ В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
- ◆ Стоимость, определенная в Отчете об оценке, определяется по состоянию на дату оценки. Лица, осуществляющие оценку, не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с порчей оцениваемого имущества, а также в случае изменения стоимости имущества, связанного с его устареванием в результате воздействия природных, социальных и экономических факторов.
- ◆ Лица, осуществляющие оценку, не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- ◆ Вознаграждение лиц, осуществляющих оценку, не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- ◆ От лиц, осуществлявших оценку, не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
- ◆ Настоящий отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Состав пользователей, для которых предназначен настоящий отчет об оценке, определен и ограничен: «Сбербанк России» (ПАО) (см. п.1.2., 1.3«Задание на оценку»).
- ◆ Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений и обременений на объект оценки.

- ♦ Оценка проводится без осмотра предметов залога, на основании документов и фотоматериалов, предоставленных заказчиком оценки.

1.9. Применяемые стандарты оценки

Так как оценочная деятельность осуществляется на территории РФ, Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами в действующей на дату оценки редакции:

Федеральные законы РФ

- Конституция РФ
- Гражданский кодекс РФ
- Земельный кодекс РФ
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (в действующей на дату составления Отчета об оценке редакции).

Настоящий Отчет был выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

Федеральные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России N 611от 25 сентября 2014 г.

Стандарты оценки СМАО

Так как оценочная деятельность осуществляется на территории РФ, Оценщик является членом СРОО «СМАО» Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими стандартами в действующей на дату оценки редакции:

- Стандарты «СМАО» «Оценка недвижимости», утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15.08.2008 г., Протокол №78 от 15.08.2008 г.;
- Правила деловой и профессиональной этики «СМАОс», утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 18.07.2008 г., Протокол №74 от 18.07.2008 г.

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки

Использование стандартов ФСО № 1 – ФСО № 3, ФСО № 7 вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», обязательных к применению субъектами оценочной деятельности обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Применение Стандартов и правил Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) обусловлено тем, что Стандарты оценки СМАО наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ

по оценке различных видов имущества, включают в себя дополнительные требования по отношению к ФСО.

1.10. Основные термины и определения, используемые при проведении оценки

По мере формирования полной государственной системы стандартизации оценочной деятельности также соблюдаются требования «Международных стандартов оценщиков» (далее — МСО) в части, не противоречащей Стандартам оценки и законодательству РФ, регулирующему оценочную деятельность в Российской Федерации.

В процессе Оценки при формировании информационной базы используются следующие понятия и определения:

Оценочная деятельность — профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п.3 ФСО №1).

При определении стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (п.5 ФСО №1).

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости Объекта оценки (п.3 ФСО №3).

В соответствии со ст.3 №135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Датой Оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) — является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта (п.8 ФСО №1).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7 ФСО №1).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (п.18 ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оцен-

ки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.12 ФСО №1)

Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (ст.219 ГК РФ).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (ст.130 ГК РФ).

Помещение — единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых и иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

2. ОПИСАНИЕ И КОНСТРУКТИВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Документы, предоставленные Заказчиком и использованные при оценке

1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 86-АБ №721701 от 13.12.2013 г.
2. Свидетельство о государственной регистрации права серия 86-АБ№721702 от 13.12.2013 г.
3. Договор купли-продажи от 20.11.2013 г.
4. Технический паспорт магазина «Планета-Авто» от 15.12.2005 г.

2.2. Источники, используемой в процессе оценки информации.

1. Информационно-аналитический отдел ООО «Ассоциация АЛКО» (результаты мониторинга рынка недвижимости), тел. 8 (3452) 45-27-56, нач. отдела Суслова О.В.;
 2. Задание на оценку к договору на оказание услуг оценщика;
 3. Ресурсы Internet:
 - <https://portal.rosreestr.ru> (портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии),
 - <http://maps.rosreestr.ru> (публичная кадастровая карта),
 - <http://maps.yandex.ru/> (поисково-информационный сервис Яндекс.Карты),
 - [http:// 2gis.ru](http://2gis.ru),
 - <http://web.archive.org> – восстановление нужного сайта из вебархива,
- информационно-аналитические интернет-порталы о недвижимости:
<http://kn.e1.ru/>; <http://upn.ru/>; <http://www.rosrealt.ru/>; <http://www.irn.ru/review/land/>;
<http://kvobzor.ru/>; www.regionz.ru/, <http://etagi.com> и др.

2.3. Состав объекта оценки. Описание юридического статуса и прав на объект оценки.

Состав объекта оценки:

1. Магазин «Планета-авто», назначение: торговое, 3-этажный, общая площадь: 719,2 кв.м., кадастровый номер: 86:13:0101013:118;
 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующий магазин «Планета-авто», общая площадь: 387 кв.м., кадастровый номер: 86:13:0101013:70;
- Адрес (местонахождение) объектов: ХМАО-Югра, г. Нягань, ул. Строительная, д. 9, корп. 4

Детальный анализ правоустанавливающих документов.

На основании изучения юридических документов, предоставленных Заказчиком, выявлены следующие характеристики оцениваемого имущества:

Наименование	1. Магазин «Планета-авто», назначение: торговое, 3-этажный, общая площадь: 719,2 кв.м., кадастровый номер: 86:13:0101013:118
Назначение объекта	Торговое
Адрес (место нахождения)	ХМАО-Югра, г. Нягань, ул. Строительная, д. 9, корп. 4
Правоудостоверяющий документ	Свидетельство о государственной регистрации права серия 86-АБ №721701 от 13.12.2013 г.
Вид права	собственность
Субъект права	Сизов Александр Михайлович
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона в пользу ПАО «Сбербанк»

Наименование	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующий магазин «Планета-авто», общая площадь: 387 кв.м., кадастровый номер: 86:13:0101013:70
Назначение объекта	Земельный участок под объектом оценки
Адрес (место нахождения)	ХМАО-Югра, г. Нягань, ул. Строительная, д. 9, корп. 4
Правоудостоверяющий документ	Свидетельство о государственной регистрации права серия 86-АБ№721702 от 13.12.2013 г.
Вид права	собственность
Субъект права	Сизов Александр Михайлович
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона в пользу ПАО «Сбербанк»

Вывод о пригодности объекта оценки для купли-продажи: свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически возможным и юридически допустимым – при отсутствии законодательных ограничений и наличии Объекта в натуре. Таким образом, на основании изучения правоустанавливающих документов и ознакомления с объектом Оценки можно сделать вывод о пригодности Объекта оценки для купли-продажи:

Объект оценки пригоден для купли/продажи или иного отчуждения.

2.4. Описание местоположения Объекта оценки

Тюменская область по занимаемой территории в 1435 тыс. кв. км. занимает первое место в Российской Федерации. Численность населения области составляет- 3228,113 тыс. человек. Тюменская область - самостоятельный субъект РФ. Но, на ее территории находятся два равноправных ей субъекта РФ, Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий автономные округа, что относит ее к разряду "сложно построенных" субъектов РФ. Согласно постановлению Конституционного суда РФ, территория и население Тюменской области едины, органы государственной власти формируются всем населением области в соответствии с федеральными законами и договорами.

Основа экономики области — добыча нефти и газа. Здесь сосредоточены крупнейшие в России нефтяные, газоконденсатные месторождения. Есть большие месторождения каменного угля, торфа, золота. В недрах области — вся таблица Менделеева. Запасы древесины составляют 7% запасов России.

Добывается 65% общероссийской нефти, 92% природного газа. Тюменская область занимает ведущее место среди регионов России по объему промышленного производства и валового продукта.

На территории области находится 26 городов. Наиболее крупные города, это — Тюмень, Тобольск, Сургут, Нижневартовск, Нефтеюганск, Новый Уренгой, Ноябрьск. Город Тюмень является областным центром среднего масштаба.

Тюменская область - самостоятельный субъект РФ. Но, на ее территории находятся два равноправных ей субъекта РФ, Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий автономные округа.

Ханты-Мансийский автономный округ - Югра — субъект Российской Федерации. Согласно уставу Тюменской области, Югра входит в состав Тюменской области, но при этом является равноправным субъектом Российской Федерации. Находится в Уральском федеральном округе. Образован 10 декабря 1930 года. Округ является экономически самодостаточным регионом-донором. В Югре добывается 60 % российской нефти. Занимает 3 место в «рейтинге социально-экономическом положении регионов России», а также 2 место по масштабу экономики в России (уступая лишь Москве). Административный центр — город Ханты-Мансийск. Крупнейшие города —

Сургут (340 845 чел.), Нижневартовск (268 456 чел.), Нефтеюганск (125 368 чел.). Граничит с Ямало-Ненецким автономным округом, Красноярским краем, Томской областью, Тюменской областью, Свердловской областью и Республикой Коми.

Природно-климатические особенности района

Тюменская область относится к 1В климатическому подрайону с умеренно-континентальным климатом, характеризующимся длительной (5-6 месяцев) холодной зимой и коротким (2-3 месяца) жарким летом.

Преобладающие ветры — западного и юго-западного направления, среднегодовая температура воздуха —1,3°C. Средняя температура наиболее теплого периода +24,2°C, наиболее холодного —21°C. Абсолютная минимальная температура —50°C, абсолютная максимальная температура +40°C.

Продолжительность периода со среднесуточной температурой выше 0°C составляет 170 суток. Нормативное значение веса снегового покрова 100 кг/м². Нормативная глубина промерзания грунта 2,0 м. Средняя отметка нахождения грунтовых вод составляет 3,1 м от поверхности земли.

Нягань — город в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре. Расположен на железнодорожной линии Серов — Ивдель — Приобье Свердловской железной дороги, автомобильной дорогой связан с Ханты-Мансийском, Тобольском и Тюменью в южном направлении, с городом Серов и Екатеринбург в западно-южном направлении и посёлком Приобье в северном направлении. Также, в период с ноября по февраль из Нягани возможно доехать по автозимникам в п.г.т. Октябрьское, г. Белоярский, г. Берёзово и другие населённые пункты севера ХМАО. Город Нягань приравнен к районам Крайнего Севера.

Климат в городе резко континентальный, с продолжительной холодной зимой и коротким тёплым летом.

Численность населения 57 120 чел. В городе расположены нефтегазодобывающее предприятие с нефтеперерабатывающим заводом АО РН-Няганьнефтегаз, Няганьгазпереработка, Красноленинскнефтегазгеология, муниципальное лесопромышленное предприятие.

Нягань автомобильной дорогой в южную сторону связан с Ханты-Мансийском, Тобольском и Тюменью, в западную сторону автомобильной дорогой связан с Ураем, Советским, Югорском, Ивделем, Серовом и Пермью, в северную сторону автомобильной дорогой связан с посёлком Приобье.

В 2008 году заработала автомобильная дорога на Екатеринбург. Ранее можно было добраться до Екатеринбурга на железнодорожном транспорте (поездами сообщением Приобье — Свердловск, Приобье — Пермь).

Железнодорожная станция Нягань расположена на железнодорожной ветви Серов — Ивдель - Приобье Свердловской железной дороги.

Аэропорт Нягань в настоящее время закрыт. Авиарейсы из Нягани сокращены.

В Нягани имеются междугородние автобусные сообщения.

Преимущественный характер окружающей застройки объекта оценки – жилые здания.

Имеются подъездные пути для автомобильного транспорта. Экологическая обстановка – вполне удовлетворительная.

Коммерческая привлекательность объекта формируется под влиянием многих факторов, к числу оказывающих наиболее сильное влияние относится местоположение. Кроме того, также оказывают влияние окружение Объекта оценки, степень износа строений, коммуникаций и т.д.

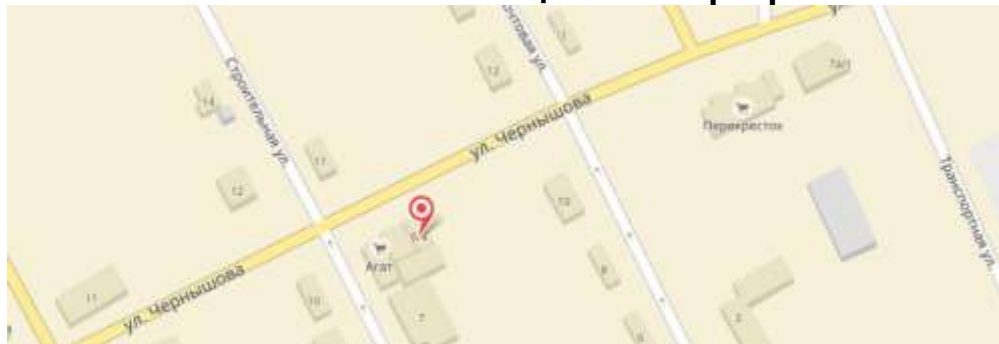
Район месторасположения Объекта оценки характеризуется вполне удовлетворительной транспортной доступностью, неподалеку расположен ж/д вокзал.

В целом, коммерческую привлекательность объекта можно охарактеризовать как среднюю.

Расположение Объекта оценки на карте города



Расположение Объекта оценки на карте района



Расположение Объекта оценки на Публичной кадастровой карте



Вид фасада Объекта оценки²**2.5. Анализ ликвидности объекта оценки**

При определении ликвидности принимаются во внимание следующие факторы:

функциональная пригодность Объекта оценки для коммерческого использования

на момент оценки техническое состояние Объекта оценки является "неудовлетворительное". В данном состоянии здание является пригодным к использованию только после капитальных вложений, и в текущем состоянии представляет низкий коммерческий интерес с точки зрения потенциальных покупателей, заинтересованных в приобретении нежилых зданий на вторичном рынке недвижимости.

местоположение с точки зрения людского потока

объект оценки представляет собой торговое отдельностоящее здание, расположенное в г. Нягань, на территории жилой застройки. Объект оценки находится на отдалении от основного пути движения людских и автомобильных потоков. Оценивая месторасположение объекта, можно говорить о существовании низкого пешеходного и автомобильного трафика.

количество потенциальных потребителей

объект оценки представляет собой торговое отдельностоящее здание, расположенное в г. Нягань, на территории жилой застройки. Анализируя все выше перечисленные факторы можно говорить о существовании спроса на объект торговой недвижимости со стороны лиц, занимающихся торговлей, предоставлением услуг, производством и вкладывающих инвестиции в объекты коммерческой недвижимости.

полнота ценовой информации о данном имуществе в информационных источниках

ценовая информация о нежилых помещениях не вполне удовлетворяет критерию достаточности. Имеется возможность получить представление о ценах продажи (офертах на продажу), а также об арендных ставках (офертах по передаче в аренду) на нежилые помещения, на основе доступных источников информации.

степень уникальности объекта оценки

с точки зрения конструктивных характеристик и планировочного решения оцениваемый объект относится к группе типовых нежилых помещений, и не является уникальным. В данном случае, характеристика объекта недвижимости как типового оказывает положительное воздействие на коммерческую привлекательность, сокращая срок экспозиции объекта.

Говоря о ликвидности объекта, необходимо отметить, что Объект обладает площадью выше средней. На рынке наиболее ликвидными, как правило, являются помещения небольших площадей. Их доля на рынке предложений, как правило, выше. Наиболее распространенными, достаточными для покупателя и ликвидными для продавца в данном сегменте являются помещения около 200 кв.м. Эти наиболее ликвидные объекты будут уходить с рынка

² Фотографии предоставлены заказчиком работ по оценке (см. «Задание на оценку», приложение к договору на проведение оценки»

в первую очередь, что объективно вызовет рост цен продажи именно в этом сегменте предложения.

Срок экспозиции таких объектов в среднем составляет 5-8 месяцев.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке, по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации³:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1 – 2	3 - 6	6 - 18

Таким образом, в силу описанных выше факторов значимости, учитывая месторасположение объекта оценки, техническое состояние, площадь, а так же спрос на подобные объекты, степень ликвидности оцениваемого имущества можно определить как:

удовлетворяющую требованиям низкой ликвидности.

2.6. Конструктивные характеристики Объекта оценки

Качественные и количественные характеристики недвижимого имущества в составе Объекта оценки определены на основании данных технического паспорта, на основании визуального осмотра, а также путем интервьюирования ответственных лиц заказчика работ по оценке (собственника объекта оценки).

Рельеф местности, на которой находится здание – ровный.

Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки представлено в нижеследующей таблице:

№ п/п	Наименование характеристик	Описание
1	Общая характеристика Объекта оценки	Магазин «Планета-авто», назначение: торговое, 3-этажный, общая площадь: 719,2 кв.м., кадастровый номер: 86:13:0101013:118
2	Адрес (местонахождение)	ХМАО-Югра, г. Нягань, ул. Строительная, д. 9, корп. 4
3	Назначение Объекта оценки	Нежилое
4	Использование Объекта оценки	Не используется
5	Право пользования	право собственности
6	Ограничения или обременение Объекта	Ипотека в силу закона в пользу ПАО Сбербанк
7	Высота помещений	2,35 м
8	Площадь помещений в составе Объекта оценки	719,2 кв.м.
9	Количество этажей	3
10	Документ, содержащий информацию об основных качественных и количественных характеристиках Объекта	Технический паспорт магазина «Планета-Авто» от 15.12.2005 г.
11	Год постройки	2005
12	Дата последнего ремонта (капитальный, косметический, прочие ремонтные воздействия)	в техническом паспорте данные отсутствуют
13	Строительные характеристики (тип, материал, состояние):	
	Наименование конструктивного элемента	
	Фундамент	Сваи – металлические трубы, бетонный ленточный
	Стены	Стены – арбоблоки, перегородки – кирпичные
	Наружная отделка стен	1 этаж обложен кирпичом, финишной отделки нет, затирка швов; 2,3 этажи – обивка сайдингом с утеплителем из минваты, часть обшивки разрушена
	Перекрытия	Железобетонные плиты
	Кровля	Металлочерепица по деревянной обрешетке

³Рекомендации комитета АРБ по оценочной деятельности

№ п/п	Наименование характеристик	Описание
Полы		Керамическая плитка, дощатые, линолеум. Отмечены потертости, следы затопления и отложения солей
Оконные проемы		пластик
Дверные проемы		металлические, филенчатые
Внутренняя отделка		Окраска, пластик (санузел), затирка швов кирпичных стен без отделки (в некоторых помещениях)
Системы инженерного обеспечения		центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение

Характеристика земельного участка

№ п/п	Наименование характеристик	Описание
1	Общая характеристика Объекта оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующий магазин «Планета-авто», общая площадь: 387 кв.м., кадастровый номер: 86:13:0101013:70
2	Адрес (местонахождение)	ХМАО-Югра, г. Нягань, ул. Строительная, д. 9, корп. 4
3	Назначение Объекта оценки	Земельный участок
4	Категория земель	Земли населенных пунктов
5	Разрешенное использование	под существующий магазин «Планета-авто»
6	Право пользования	право собственности
8	Ограничения или обременение Объекта	Ипотека в силу закона в пользу ПАО Сбербанк
9	Общая площадь	387 кв.м.
10	Кадастровый номер	86:13:0101013:70
11	Документ, содержащий информацию об основных качественных и количественных характеристиках Объекта	Свидетельство о государственной регистрации права серия 86-АБН№721702 от 13.12.2013 г.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

На рынок недвижимого имущества оказывает то или иное воздействие весь комплекс макроэкономических показателей развития страны, однако наибольшее влияние связано со следующими факторами спроса: уровень инвестиций в основной капитал, предпринимательская активность, уровень промышленного производства, и факторами предложения: объемы строительства, уровень инфляции.

По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года, в целом к марту 2017 года промышленность продемонстрировала уверенный рост (+0,8 % к марту 2016 г.), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале текущего года. За 1 квартал 2017 года добыча полезных ископаемых возросла на 1,2% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 0,8%, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало снижение на 5,1 процент. Оценка по итогам года (+2,0%).

На снижение темпов роста в обрабатывающей промышленности влияние оказали сектора, продемонстрировавшие значительное падение: металлургическое производство (-8,9%), производства бензина, топлива и мазута (-1,8%), а также отсутствие устойчивой положительной динамики в производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (-8,2%). Секторальная разбивка обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017

года указывает на сохранение точек роста текстильного и швейного производства (+3,8% и +8,5% соответственно), химического производства (+7,5%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+4,8%), производство машин и оборудования (+8,2%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+13,5%), обработка древесины (+4,2%), ЦБП (+8,9%), пищевая промышленность (+2,4%) и производство кожи и изделий из кожи (+7,8%). Отмечен существенный рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (+2,9%). Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление в обрабатывающей промышленности. Оценка по итогам года (+2,5%).

В I квартале 2017 г. рост объемов производства электроэнергии составил (+0,4%) и тепловой энергии (-0,1%) это связано с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности, уменьшение тепловой энергии за счет более высокой температуры воздуха в I квартале 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило -6,2°). Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха +1,3%.

Структура промышленного производства в 1 квартале 2017 года не претерпела значительных изменений по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Так рост доли выпуска товаров топливно-энергетического комплекса замедлил свои темпы (+0,6 п.п.). Но несмотря на сокращение объемов производства нефтепродуктов (-1,8%) доля продукции ТЭК в структуре промышленного производства составила 45,63 процента. Наблюдается сокращение доли выпуска товаров промежуточного спроса - 28,42% (-1,57 п.п.), преимущественно из-за сокращения металлургического производства (-1,61 п.п.). Незначительное увеличение доли выпуска продукции продемонстрировали сектор конечного спроса - 12,40% (+0,28 п.п.) и сектор инвестиционного спроса - 11,89% (+0,73 п.п.)

Производители пищевых продуктов в 1 квартале 2017 года не только сохранили объемы производства, но и обеспечили положительную динамику пищевой промышленности. Так, индекс производства пищевых продуктов в январе-марте 2017 г. составил 102,4% относительно января-марта 2016 годом.

В январе продовольственная инфляция сезонно ускорилась до 0.9%/м в результате удорожания плодоовощной продукции. Прирост цен на непродовольственные товары по итогам месяца составил 0.5%/м. На ускорение роста цен отчасти повлияло повышение цен на бензин. На непродовольственные товары с исключением бензина цены растут умеренными темпами. Темпы роста цен на услуги ускорились до 0.5%. Цены на регулируемые услуги росли, вместе с тем на рыночные темпы замедлялись. За годовой период снижение темпов роста цен наблюдается и на товары (-0.4п.п.прод., -0.2п.п.непрод.), и на услуги (-0.5п.п.).

В среднем за 2016 год безработица составила 5.5%, что на 0.1 п.п. меньше, чем в 2015 году. Рынок труда в 2016 году сохранился в размерах практически на уровне 2015 года: прирост рабочей силы составил 0.1% (в 2015 году без сведений по Республике Крым и г. Севастополю динамика была нулевой). Наибольший рост занятости в 2016 году (0.1%) наблюдался: Добыча полезных ископаемых (5.0%), Здравоохранение (1.9%), Образование (1.7%). Снижение: Строительство (-5.0%), Финансовая деятельность и операции с недвижимым имуществом (-1.9%).

Реальная заработная плата работников в положительной области (% г/г) пятый месяц подряд, увеличение в целом за 2016 год составило 0.6 процента. Наиболее высокие темпы роста заработной платы за 11 месяцев 2016 г. (7.7% г/г) отмечались: Финансовая деятельность (12.4% г/г), Операции с недвижимым имуществом (10.3% г/г) и Сельское хозяйство (9.6% г/г). Низкие темпы роста в основном в Бюджетных ВЭД: Государственное управление (3.3% г/г), Образование (4.3% г/г) и Здравоохранение (6.1% г/г). Суммарная задолженность по заработной плате в декабре 2016 г. снизилась на 29.2% и на 1 января 2017 г. составила 2725 млн. рублей (минимальная отметка с февраля 2015 года).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 г в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4.3%г/г). В декабре, после разового выхода в положительную область, динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-

5.4%/г, сезонно-сглаженный показатель-1.4%/м). Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области, по итогам года снижение составило 6.5%.

В целом, общенациональные показатели развития позволяют сделать вывод о том, что национальная экономика проявляет динамику замедления, в процессе оценки не требуется внесения дополнительных поправок.

Основные итоги социально-экономического развития ХМАО-Югры⁴

Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского района за 1 квартал 2017 года можно охарактеризовать следующими основными изменениями (приложение 1 «Динамика основных показателей социально-экономического развития МО Ханты-Мансийский район за 1 квартал 2017 год»).

Количество рождений за январь – март 2017 года составило 42 человека или 68,8% к аналогичному периоду 2016 года (61 чел.).

Количество смертей за январь – март 2017 года составило 26 случаев, что на 13 случаев меньше показателя за аналогичный период прошлого года (1 квартал 2016 года – 39 случаев).

Естественный прирост населения за январь – март 2017 года составил 16 человек, тогда как в аналогичном периоде прошлого года количество рождений превышало количество смертей на 22 случая.

Численность постоянного населения района на 1 января 2017 года составила 19 680, увеличившись на 57 человек по сравнению с численностью населения на 1 января 2016 года (на 1 января 2016 года – 19 623 человека).

Среднесписочная численность работников по крупным и средним предприятиям за январь – февраль 2017 года составила 17 850 человек или 101,4% к уровню аналогичного периода 2016 года (17 604 человек).

Численность официально зарегистрированных безработных по состоянию на 1 апреля 2017 года составила 221 человек, что ниже показателя на соответствующую дату 2016 года на 32 человека (на 1 апреля 2016 года – 253 человека).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 апреля 2017 года снизился до 1,1% (на 1 апреля 2016 года – 1,41%).

Среднемесячная заработная плата одного работающего по крупным и средним предприятиям за период январь – февраль 2017 года составила 66 870,5 рублей, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 2,2% (январь-февраль 2016 года – 65 439,7 рублей)

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по крупным и средним предприятиям (по предварительным данным) за январь-март 2017 года составил 70,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах к аналогичному периоду 2016 года составило 92,5%.

По видам экономической деятельности за январь-март 2017 года отмечается снижение стоимостных объемов (в сопоставимых ценах к аналогичному периоду прошлого года): по добыче полезных ископаемых – на 7,7%, в обрабатывающих производствах – на 16,3%. Вместе с тем по производству и распределению электроэнергии, газа и воды наблюдается рост на 0,4%.

За январь-март 2017 года производство основных видов продукции сложилось следующим образом:

добыча нефти, включая газовый конденсат – 10,525 млн. тонн или 98,6% к аналогичному периоду 2016 года (10,670 млн. тонн);

добыча газа – 0,986 млрд. куб. метров или 101,0 % к аналогичному периоду 2016 года (0,976 млрд. куб. метров);

производство электроэнергии – 1,018 млрд. кВт/час или 100,1% к аналогичному периоду 2016 года (1,017 млрд. кВт/час);

⁴ http://hmrn.ru/raion/ekonomika/ser/results_of_area_development/2016-god.php?clear_cache=Y

добыча строительного песка – 1 269,7 тыс. куб.м. или 81,6% к аналогичному периоду 2016 года (1 556,9 тыс. куб. метров).

Производство продукции сельского хозяйства (с учетом населения) сложилось следующим образом:

производство мяса (с учетом населения) составило 337 тонн или 82,3% к аналогичному периоду 2016 года (409,6 тонн);

производство молока (с учетом населения) составило 1 314 тонн или 100,4% к аналогичному периоду 2016 года (1 309 тонн).

Объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям по оценке за январь-март 2017 года составил 24 475 млн. рублей, что в сопоставимых ценах к аналогичному периоду 2016 года составило 107,2%.

Ввод жилья сложился в объеме 1 464,4 кв. метра, что к аналогичному периоду 2016 года составило 121,2% (1 208 кв. метров).

Число субъектов малого предпринимательства составило 820 единиц или 101,2% к аналогичному периоду 2016 года.

Оборот розничной торговли составил 514,6 млн. рублей или 97,7 % к аналогичному периоду 2016 года в сопоставимых ценах.

Налоговые доходы и сборы во все уровни бюджетной системы, формируемые на территории района, составили 2 195,5 млн. рублей или 110,1% к аналогичному периоду 2016 года (1 994,1 млн. рублей).

Доходы консолидированного бюджета района (с учетом финансовой помощи из других уровней бюджетной системы Российской Федерации) исполнены в объеме 680,9 млн. рублей, или 101,4% к аналогичному периоду 2016 года; расходы – 633,1 млн. рублей, или 88,9% к аналогичному периоду 2016 года; профицит бюджета составил 47,8 млн. рублей.

В целом итоги за первый квартал 2017 года характеризуются ростом численности работающего населения, объемов вводимого жилья, производства электроэнергии, производства молока, общераспространенных полезных ископаемых, показателей в сфере малого бизнеса и потребительского рынка.

Выводы по разделу:

Макроэкономический обзор позволяет в комплексе оценить общую экономическую ситуацию. В России в целом наблюдается тенденция снижения устойчивости социально-экономического развития. Сложившаяся социально-экономическая ситуация характеризуется «замиранием» основных макроэкономических показателей, что отражается на состоянии рынка транспортных средств.

В целом, показатели развития региона позволяют сделать вывод о том, что по сравнению с общенациональными тенденциями экономика региона находится на достаточном уровне развития и в процессе оценки не требуется внесения дополнительных поправок, учитывающих региональный риск, оказывающий влияние на величину внешнего износа объекта оценки.

3.2. Анализ рынка объекта оценки

Ханты-Мансийский автономный округ входит в состав Тюменской области, Уральского федерального округа и Западно-Сибирского экономического района. Административный центр области - город Ханты-Мансийск. Наиболее крупные города: Сургут, Нижневартовск, Нефтеюганск.

Автономный округ является основным нефтегазоносным районом России и одним из крупнейших нефтедобывающих регионов мира, относится к регионам-донорам России и лидирует по ряду основных экономических показателей. Предприятия автономного округа своей деятельностью формируют существенную часть российской экономики: около 7,5 % промышленного производства и 15,1 % доходов государственного бюджета.

Рынок коммерческой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа можно охарактеризовать как развивающийся. Традиционно наиболее развит сегмент торговой недвижимости.

Основными ценообразующими факторами на рынке торговой недвижимости являются: местоположение (большая проходимость, первая линия, центр города), тип объекта, состояние объекта, площадь, наличие охраны, наличие парковок, удобные подъездные пути и транспортная развязка. Необходимо отметить тот фактор, что при назначении цены некоторые продавцы могут придерживаться своего собственного мнения относительно стоимости объекта, ориентируясь на какие-то индивидуальные характеристики, в результате чего может возникать неравномерный характер цен.

Средняя стоимость помещения торгового назначения в Ханты-Мансийском АО в 1 квартале 2017 г. составила 51 230 руб./кв.м, при этом нижняя ценовая граница была отмечена на территории города Пыть-Ях – 3 700 руб./кв.м, максимальная стоимость предложения – 266 570 руб./кв.м., в г. Сургут.

Рассмотрим более подробно ситуацию на рынке коммерческой недвижимости в городах Ханты-Мансийского АО.

Распределение средней стоимости на торгово-универсальную недвижимость Ханты-Мансийского АО по городам, на 1 квартал 2017г.

<i>Территория</i>	Минимальная цена предложения, руб./кв.м.	Средняя стоимость, руб./кв.м	Максимальная цена предложения, руб./кв.м.
Ханты-Мансийск	20 000	70 550	149 040
Сургут	6 000	67 640	266 570
Нижневартовск	7 090	54 050	145 830
Нефтеюганск	19 640	65 970	221 480
Нягань	5 680	42 470	110 470
Мегион	12 740	48 010	91 950
Югорск	26 820	35 470	115 220
Когалым	10 090	36 040	128 570
Пыть-Ях	3 700	31 720	146 990
Лянтор	30 490	34 280	34 980
Другие населенные пункты	7 590	28 880	110 000

Наибольшей средней стоимостью обладают торговые помещения в г. Ханты-Мансийск – 70 550 руб./кв.м., наименьшая средняя цена предложения торговой недвижимости наблюдается в мелких городах Ханты-Мансийского АО, в числе которых Лангепас, Урай, Советский, Радужный и другие. Здесь она составила 28 880 руб./кв.м.

На рынке торговой недвижимости Ханты-Мансийского АО объекты рынка классифицированы на следующие сегменты:

- помещения в современных торговых центрах (Кластер Т1);
- помещения встроенные, в торгово-административных зданиях (Кластер Т2);
- отдельно стоящие торговые здания (Кластер Т3);
- встроенные, встроенно-пристроенные помещения в жилых домах (Кластер Т4);
- торговые павильоны и временные сооружения (Кластер Т5).

Ценовые характеристики сегментов торговой недвижимости в Ханты-Мансийском АО, с учетом максимальной и минимальных значений ценовых показателей отражены в таблице.

Распределение средней стоимости на торгово-универсальную недвижимость Ханты-Мансийского АО по типу, на 1 квартал 2017г.

<i>Тип торгового помещения</i>	Минимальная цена предложения, руб./кв.м.	Средняя стоимость, руб./кв.м	Максимальная цена предложения, руб./кв.м.
Кластер Т1	33 980	85 390	100 850
Кластер Т2	38 200	64 990	96 170
Кластер Т3	3 700	45 230	154 290

Тип торгового помещения	Минимальная цена предложения, руб./кв.м.	Средняя стоимость, руб./кв.м	Максимальная цена предложения, руб./кв.м.
Кластер Т4	12 740	69 770	266 570
Кластер Т5	5 000	32 970	157 410

Наиболее высокая средневзвешенная цена предложения по выборке выявлена для помещений в торговых центрах – 85 390 руб./кв.м. Столь высокую среднюю удельную цену по итогам квартала для торговых помещений предложения данного сегмента обуславливают месторасположение в зоне высокого пешеходного и транспортного трафиков, также данные помещения предлагаются уже с хорошим ремонтом, что значительно влияет на их стоимость. Ценовой показатель предложения в торговых и торгово-офисных зданиях на 23,9% ниже лидирующего в торговых центрах, в первом квартале составил 64 990 руб./кв.м.

Максимальная стоимость квадратного метра торговой площади в ХМАО, выставленной на продажу в первом квартале, зафиксирована в сегменте помещений торгово-универсального назначения в жилых домах – 266 570 руб./кв.м, в городе Сургут.

Предложение объектов, представляющих собой торговые павильоны и временные сооружения на рынке купли-продажи торговой недвижимости встречается редко. В первом квартале уровень цен варьировался от 5 000 до 157 410 руб./кв.м. Средняя цена предложения составила 32 970 руб./кв.м.



Распределение средней стоимости торговой недвижимости по типам в Ханты-Мансийском АО

По итогам первого квартала 2017 года большую часть предложения по типу на рынке Ханты-Мансийского АО традиционно составляют встроенные помещения в жилых домах – 59,2%. Доля помещений в специализированных торговых зданиях различного класса составила 6,7%, из которых 3,9% относится к торгово-административным зданиям. Существенную долю в структуре предложения на территории области занимают отдельно стоящие торговые здания – 34,2% в общем объеме.



Распределение количества предложений на рынке купли-продажи по типам торговой недвижимости в Ханты-Мансийском АО

На стоимость торговых помещений влияет их местоположение и тип недвижимости. Рассмотрим ситуацию на рынке купли-продажи торговой недвижимости в Ханты-Мансийском АО подробнее. Наиболее развитым рынком коммерческой недвижимости обладают крупные города округа: Ханты-Мансийск, Сургут, Нижневартовск, Нефтеюганск. На рынке представлены объекты, расположенные в различных районах городов округа.

Рынок аренды торговой недвижимости Ханты-Мансийского АО

Средняя стоимость аренды помещения торгового назначения в Ханты-Мансийском АО в 1 квартале 2017 г. составляет 730 руб./кв.м./мес., при этом нижняя ценовая граница была отмечена на территории города Нягань - 150 руб./кв.м, максимальная стоимость предложения – 3 000 руб./кв.м., в г. Сургут.

Распределение средних ставок на торговую недвижимость Ханты-Мансийского АО по городам, на 1 квартал 2017г.

<i>Территория</i>	Минимальная цена предложения, руб./кв.м.	Средняя стоимость, руб./кв.м	Максимальная цена предложения, руб./кв.м.
Ханты-Мансийский АО	150	730	3 000
Ханты-Мансийск	160	670	1 500
Сургут	200	810	3 000
Нижневартовск	380	790	1 700
Нефтеюганск	500	970	2 500
Нягань	150	460	1 000
Мегион	180	290	630
Другие населенные пункты	190	430	1 960

Наибольшей средней арендной ставкой обладают торговые помещения в г. Нефтеюганск – 970 руб./кв.м., наименьшей – в г. Мегион – 290 руб./кв.м.

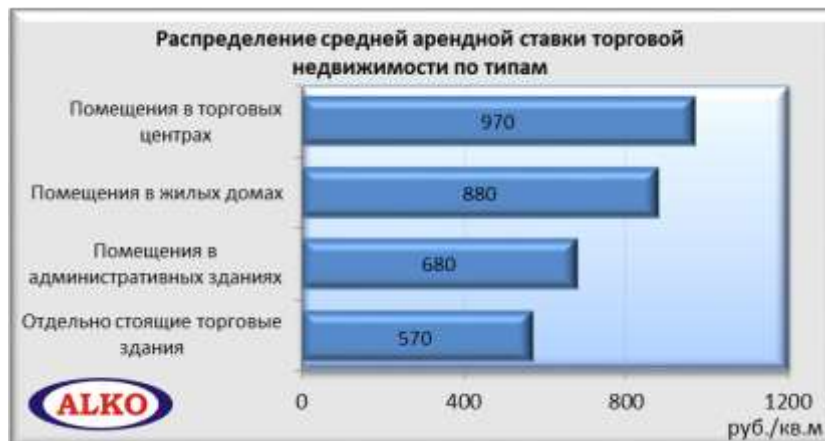
В таблице представлены данные по среднему уровню цен на торговую недвижимость в Ханты-Мансийском АО в зависимости от типа, с учетом максимального и минимального значения ценовых показателей.

Распределение средних арендных ставок на торговую недвижимость Ханты-Мансийского АО по типу, на 1 квартал 2017г.

<i>Тип торгового помещения</i>	Минимальная цена предложения, руб./кв.м.	Средняя стоимость, руб./кв.м	Максимальная цена предложения, руб./кв.м.
Кластер Т1	300	970	3 000
Кластер Т2	160	680	1 340

Кластер Т3	150	570	1 000
Кластер Т4	200	880	2 500

Наиболее высокая средневзвешенная цена за аренду характерна для помещений в торговых центрах – 970 руб./кв.м. Также высокой средней арендной ставкой предложения отличаются помещения встроенные, встроенно-пристроенные в жилых домах – 880 руб./кв.м.



Распределение средней арендной ставки торговой недвижимости по типам в Ханты-Мансийском АО

По итогам первого квартала 2017 года большую часть предложения по типу на рынке аренды торговой недвижимости Ханты-Мансийского АО составляют встроенные помещения в жилых домах – 47,8%. Так же значительную долю занимают помещения в специализированных торговых зданиях различного класса – 39%. 26,5% из них относится к торгово-административным зданиям.



Распределение количества предложений на рынке аренды по типам торговой недвижимости в Ханты-Мансийском АО

Анализ рынка земельных участков под коммерческую застройку в ХМАО на март 2017 года

Средняя стоимость предложения земельных участков под коммерческую застройку на открытом рынке недвижимости в Ханты-Мансийском автономном округе по результатам мониторинга составила 3 194 руб./кв.м, при максимуме, отмеченном на уровне 8 261 руб./кв.м и минимуме – 250 руб./кв.м. Как правило, это участки, принадлежащие к общественно-деловой зоне с возможностью строительства гостиниц, предприятий общепита, торговых и офисных объектов.

Лидером по количеству предложения является Сургут – 43,2 % от всего рынка предложений, менее насыщен рынок Ханты-Мансийска – его доля 16,2%. Небольшое количество предложений земельных участков под коммерческое строительство сосредоточено в городах округа Нефтеюганске – 13,5% и Нижневартовске – 10,8%. Предложения из других населенных пунктов, таких как г. Югорск, г. Нягань, г. Лангепас, г. Лянтор, п. Приобье единичны, что не позволяет вывести средние показатели по рынку, но составили долю в 16,2% от всего рынка предложений по округу.

Наиболее высокой средней стоимостью отличаются земли в Сургуте – 4 389 руб./кв.м. На самом низком уровне расположился средний ценовой показатель других населенных пунктов – 1 393 руб./кв.м.



Средняя удельная стоимость земельных участков под коммерческую застройку

Средние показатели стоимости предложения на рынке продажи земельных участков под коммерческую застройку

Город	Рыночная стоимость земельных участков коммерческого назначения (руб./кв.м.)		
	Минимальная стоимость	Максимальная стоимость	Средняя стоимость
Нефтеюганск	317	4 067	1 956
Нижневартовск	272	5 700	2 309
Ханты-Мансийск	260	6 316	3 431
Сургут	250	8 261	4 389
Другие населенные пункты	321	4 714	1 393

В распределении цены предложения можно отметить, что максимальное количество продаваемых квадратных метров земельных участков под коммерческую застройку приходится на цену предложения, находящуюся в диапазоне до 3 000 руб./кв.м. – 56,7%. Незначительно отличается более дорогой сегмент от 3 000 руб./кв.м. - его доля составила 43,3%.



Распределение цены предложения на земельные участки
под коммерческую застройку

Большая часть земельных участков под коммерческую застройку, предлагаемых на продажу в ХМАО, расположено в городской черте и имеет назначение под строительство торговых и офисных зданий. Чаще всего предлагаются к продаже участки близи крупных центральных магистралей, проходящих через центр города. В отдаленных районах и пригороде предлагаемые земельные участки в основном имеют большую площадь и предназначены под строительство крупных торговых центров, автосалонов, объектов придорожного сервиса.

Диапазон площади земельных участков под коммерческую застройку, выставленных на продажу на момент исследования, составил от 3,5 сот. до 4,0 га, средний размер объектов составил порядка 82 сот.

При планируемом использовании земельных участков для коммерческих целей, в первую очередь учитываются размер и форма участка, линия расположения и местоположение относительно делового и торгового центра города, окружение, инфраструктура и др. То есть те факторы, которые увеличат цену будущей недвижимости и повысят рентабельность проекта.

Наличие рядом точек подключения к сетям инженерно-технического обеспечения или уже заведенные на участок коммуникации дают преимущество при продаже и могут увеличивать общую стоимость объекта до 15-20%.

Вывод: среднерыночная цена на торговые объекты г. Нягани ХМАО-Югры составляет 42 470 руб./кв.м. в диапазоне от 5 680 до 110 470 руб./кв.м.

Общий диапазон арендных ставок на рынке данного района составляет от 150 до 1000 руб./кв.м. при среднем показателе в 460 руб./кв.м./мес.

Позитивное влияние на ценообразование объектов оценки имеют их расположение в жилой зоне.

Негативным фактором является расположение в г. Нягань ХМАО-Югры с неразвитым рынком вторичной коммерческой недвижимости, перенасыщенность населения подобными объекту оценки магазинами, неудовлетворительное состояние объекта оценки и его большая площадь.

3.3. Анализ основных ценообразующих факторов

На цену объектов недвижимости на рынке оказывает множество факторов согласно коллективному мнению оценщиков, приведенному в «Справочниках оценщика недвижимости» Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Если характеристики оцениваемого и сопоставимого объектов различаются по многим параметрам, то каждое различие требует корректировки.

Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое актуализированное и расширенное, г. Нижний Новгород, 2016

Скидки на торг

Стр. 215-221

Значение скидки на торг, усредненные по городам России, и границы интервалов

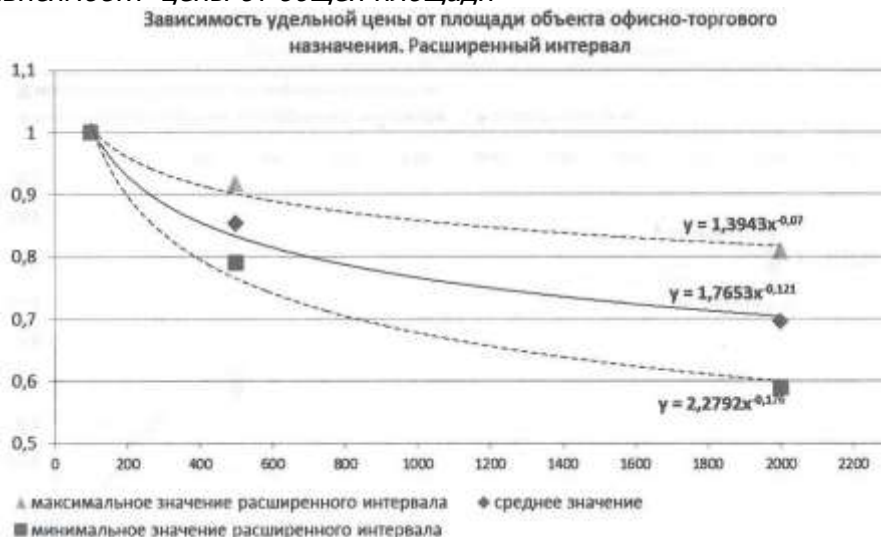
Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Интервалы
Цены предложений объектов		
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	Доверительный
		9,8% 10,7%
		Расширенный
		5,8% 14,7%

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Интервалы
Арендные ставки объектов		
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	Доверительный
		7,9% 8,9%
		Расширенный
		4,7% 12,1%

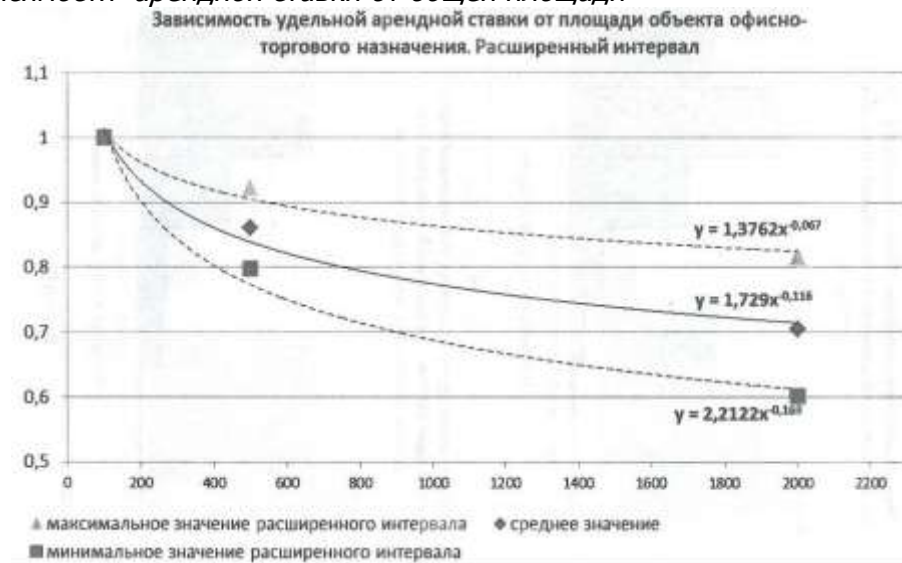
Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Интервалы
Цены предложений объектов		
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	Доверительный
		16,2% 17,7%
		Расширенный
		10,1% 23,7%

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Интервалы
Арендные ставки объектов		
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	Доверительный
		13,2% 14,7%
		Расширенный
		8,1% 19,7%

Отношение зависимости цены от общей площади

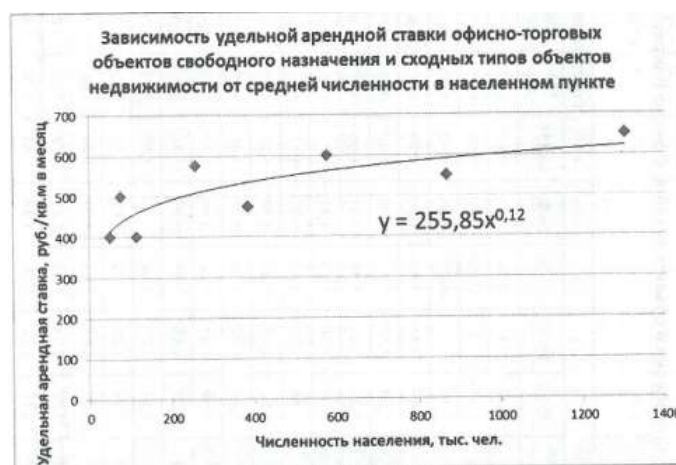
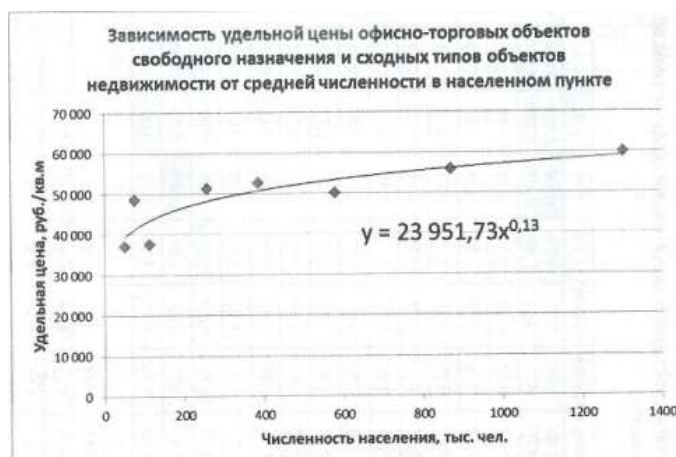


Отношение зависимости арендной ставки от общей площади



Корректировка на местоположение

Зависимость стоимости и арендной ставки торгово-офисной недвижимости от численности населения



Тип объекта
Стр. 145

Наименование коэффициента	Среднее	Интервалы	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	Доверительный	
		0,89	0,91
		Расширенный	
		0,85	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	Доверительный	
		0,92	0,94
		Расширенный	
		0,88	0,98

Материал стен

Стр. 149-150

Наименование коэффициента	Среднее	Интервалы	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	Доверительный	
		0,80	0,83
		Расширенный	
		0,74	0,89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	Доверительный	
		0,68	0,71
		Расширенный	
		0,61	0,78
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,86	Доверительный	
		0,85	0,87
		Расширенный	
		0,80	0,92
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	Доверительный	
		0,74	0,77
		Расширенный	
		0,68	0,83

Наличие отдельного входа

Стр. 157-158

Наименование коэффициента	Среднее	Интервалы	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	Доверительный	
		0,85	0,86
		Расширенный	
		0,80	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	Доверительный	
		0,85	0,86
		Расширенный	
		0,79	0,92

Расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Стр. 162-163

Наименование коэффициента	Среднее	Интервалы	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	Доверительный	
		0,70	0,73
		Расширенный	
		0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	Доверительный	
		0,81	0,83
		Расширенный	
		0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	Доверительный	
		0,86	0,88
		Расширенный	
		0,81	0,93
Удельная арендная ставка			

Наименование коэффициента	Среднее	Интервалы	
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	Доверительный	
		0,70	0,73
		Расширенный	
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	Доверительный	
		0,81	0,83
		Расширенный	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	Доверительный	
		0,85	0,87
		Расширенный	
		0,80	0,92

Физическое состояние объекта

Стр. 174-175

Наименование коэффициента	Среднее	Интервалы	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	Доверительный	
		1,23	1,26
		Расширенный	
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	Доверительный	
		0,71	0,74
		Расширенный	
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	Доверительный	
		1,21	1,25
		Расширенный	
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	Доверительный	
		0,71	0,74
		Расширенный	
		0,64	0,82

Состояние отделки

Стр. 183-184

Наименование коэффициента	Среднее	Интервалы	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	Доверительный	
		0,78	0,81
		Расширенный	
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	Доверительный	
		0,85	0,87
		Расширенный	
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	Доверительный	
		1,21	1,24
		Расширенный	
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	Доверительный	
		0,77	0,80
		Расширенный	
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	Доверительный	
		0,85	0,87
		Расширенный	
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс», к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	Доверительный	
		1,21	1,24
		Расширенный	
		1,13	1,32

Функциональное назначение объекта

Стр. 197-198

Наименование коэффициента	Среднее	Интервалы	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,31	Доверительный	
		1,27	1,34
		Расширенный	
		1,16	1,45
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,27	Доверительный	
		1,23	1,31
		Расширенный	
		1,13	1,41
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,36	Доверительный	
		1,32	1,40
		Расширенный	
		1,18	1,53
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,28	Доверительный	
		1,24	1,32
		Расширенный	
		1,13	1,43

Состав арендной ставки

Стр. 207

Наименование коэффициента	Среднее	Интервалы	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	Доверительный	
		1,16	1,24
		Расширенный	
		1,10	1,30

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду

Стр. 215-221

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Интервалы	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	Доверительный	
		11,7%	13,0%
		Расширенный	
		6,8%	17,9%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Интервалы	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,0%	Доверительный	
		20,0%	22,0%
		Расширенный	
		12,5%	29,5%

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Стр. 229-235

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Интервалы	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	Доверительный	
		17,1%	18,8%
		Расширенный	
		12,5%	23,4%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Интервалы	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,7%	Доверительный	
		20,7%	22,7%

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Интервалы
		Расширенный
		15,0% 28,4%

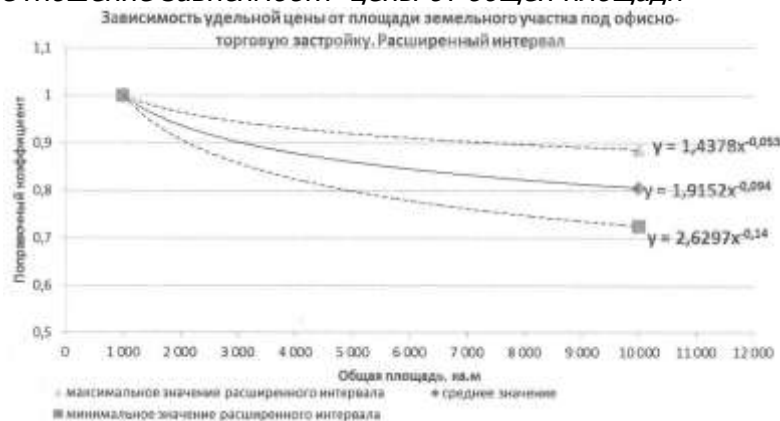
Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое актуализированное и расширенное, г. Нижний Новгород, 2016

Значение скидки на торг к ценам предложений объектов, усредненные по городам России, и границы интервалов (Стр. 279-280,292-293), т.3, 2016.

Земельные участки под офисно-торговую застройку	Среднее	Интервалы
Цены предложений объектов		
Активный рынок	9,7%	Доверительный 9,3% 10,1%
		Расширенный 6,2% 13,2%
		Доверительный 15,4% 16,6%
Неактивный рынок	16,0%	Расширенный 10,6% 21,5%

Наименование коэффициента	Среднее	Интервалы	
Передаваемые имущественные права (Стр.142-144)			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	Доверительный 0,85 0,86	
		Расширенный 0,79 0,92	
		Доверительный 0,75 0,78	
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	Расширенный 0,68 0,85	
		Расположение относительно красной линии (Стр. 120-121)	
		Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, расположенный в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог.	1,33
Расширенный 1,20 1,46			
Наличие коммуникаций (Стр. 213-215)			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	Доверительный 1,15 1,17	
		Расширенный 1,09 1,23	
		Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15
Расширенный 1,08 1,21			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16		
		Расширенный 1,09 1,22	

Отношение зависимости цены от общей площади



3.4. Позиционирование объекта оценки

Анализ рынка позволяет идентифицировать объект оценки с точки зрения того, к какому сегменту рынка относится оцениваемый объект, судить о возможности (невозможности) применения каждого из трех подходов к оценке имущества, а также дает представление о диапазоне цен на открытом рынке предложений.

По результатам мониторинга рынка коммерческой недвижимости, а так же представленной экспликации помещений и результатов осмотра сделан вывод о том, что Объект оценки относится к отдельностоящим зданиям. Зальная планировка помещений и наличие витринных окон позволяет отнести объекты оценки к объектам торгового назначения, т.е. кластеру ТЗ.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование — это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- ◆ быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- ◆ быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- ◆ быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- ◆ быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как будто бы свободной. Исходя из этого, мы будем анализировать с точки зрения оптимальности два состояния объекта:

- ◆ сначала — анализ участка земли как не застроенного;
- ◆ затем — анализ земли с существующими улучшениями.
- ◆

Использование земельного участка как неосвоенного

Основная задача этого анализа — ответить на следующие вопросы:

1. Если земля была бы свободной от существующей застройки, как ее следовало бы лучше использовать?

2. Какой тип зданий или сооружений следовало бы построить и когда?

Для ответа на первый вопрос необходимо проанализировать не только текущее состояние рынка, но и дать прогноз его изменения на будущее, т.к. стоимость определяется главным образом потенциальными возможностями. При этом нельзя исключать случаев, когда наиболее эффективным текущим использованием будет временное или спекулятивное. Кроме характера и времени возведения улучшений следует также определить их конкретный вид — выбрать класс, размеры, сопутствующие сооружения и т.д.

В нашем случае Объект оценки – торговые помещения расположены в одноэтажном здании, в свою очередь, находящегося на территории земельного участка, а так же индивидуальные жилые дома.

Необходимо учесть, что в отношении такого объекта недвижимости, как земельный участок, существуют строго установленные виды разрешенного использования (назначение), определяемые нормативными правовыми актами, т.е. способы возможного дальнейшего использования земельного участка не определяются самим его собственником только лишь по своему усмотрению. В соответствии с этим, по большей части из критериев осуществимости анализ наиболее эффективного использования реализован быть не может. Земельный участок застроен в соответствии с видом разрешенного использования.

В связи, с чем принципу наилучшего и наиболее эффективного использования отвечает законодательно утвержденный вариант землепользования.

Использование земельного участка с объектами капитального строительства

В настоящее время на земельном участке расположены нежилое здание торгового назначения.

Задачей данного раздела исследования является анализ дальнейшего использования — реконструкции, модернизации, ремонта, демонтажа и т.п.

Рассматриваемый как будто свободный участок используется для строительства аналогичных зданий и сооружений, но без физического и функционального износа. Если такое использование соответствует наиболее эффективному использованию, то разница между текущей стоимостью улучшений и стоимостью новых улучшений будет равна величине накопленного износа. Наилучшее и наиболее функциональное использование собственности как улучшенной — это использование ее при наличии существующих улучшений.

Анализ такого использования должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности. В круг вопросов анализа входят вопросы реконструкции, типа интенсивности использования, перепрофилирования, расширения и т.д.

По определению, использование, которое максимизирует стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска, является наилучшим и наиболее эффективным использованием.

Различные варианты использования улучшенной собственности сравниваются по отдаче капитала. Если варианты не предполагают расходов на реконструкцию или модернизацию, то их отдача может сравниваться непосредственно друг с другом. Если требуются расходы на обновление или реконструкцию, то для каждого варианта необходимо подсчитать нормы отдачи с учетом начальных инвестиций и последующих расходов.

При выполнении сравнительного анализа выбор объектов сравнения осуществляется на принципе аналогичного наиболее эффективного использования. Если для объекта оценки наиболее эффективным использованием будет склад, то выбор объекта, для которого

наиболее эффективным использованием является производственный склад, будет некорректным.

Как было указано выше, наиболее эффективное использование объекта недвижимости, как улучшенного, может отличаться от наилучшего и наиболее эффективного использования земли, как если бы она была не занята. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости как улучшенной, способствует определению того использования, которое, согласно прогнозам, даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал, а также помогает в нахождении сопоставимых объектов. Типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

1. Снос строений
2. Реконструкция или обновление
3. Продолжение использования в текущем состоянии

Применяются четыре теста оптимального использования для каждой из выше упомянутых альтернатив. Все три альтернативы юридически допустимы и физически возможны. Тест по финансовой целесообразности заключается в том, что использование должно обеспечить доход, равный или больший, по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Вдобавок, использование должно быть максимально продуктивным или тем использованием, которое обеспечивает наивысшую стоимость, согласующегося со ставкой дохода, гарантированной рынком для этого типа использования. Учитывая ожидания текущего инвестора, были рассмотрены все три альтернативы.

Снос строений. Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие изменения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

Существующие строения могут быть снесены только в том случае, когда не существует эффективных инвестиционных проектов по ремонту, реконструкции и дальнейшему использованию. В нашем случае нежилое строение обладает достаточным запасом прочности.

Реконструкция и ремонт. Состояние фундамента и коробки зданий позволяют производить на их основе ремонт и реконструкцию объектов. При этом возможны два варианта:

1. Проведение реконструкции и ремонта, и доведение объектов до более высоких стандартов помещений;
2. Продолжение текущего варианта использования здания.

Проведение реконструкции и ремонта, и доведение объектов до более высоких стандартов помещений в настоящий момент не актуально, так как имеет современную планировку и построено из современных материалов.

Продолжение текущего варианта использования. Как альтернатива сносу, существующие улучшения могли бы использоваться в другом назначении, или могли бы быть оставлены в том состоянии, в каком они находятся сейчас. Важно применить четыре теста, чтобы определить, возможно, ли физически, а также допустимо ли юридически изменить текущий вариант использования существующих (не реконструированных) улучшений.

На момент оценки нежилые строения могут использоваться по назначению как физически возможное и юридически допустимое.

Для ответа на вопрос, какой именно вариант более предпочтителен, мы сравнили потенциальную финансовую эффективность различных вариантов использования оцениваемого объекта.

Варианты	Юридическая допустимость	Физическая возможность	Финансовая целесообразность	Максимальная продуктивность	Сумма факторов
Снос	+	+	–	–	2
Реконструкция и ремонт	+	+	–	–	2
Существующее использование	+	+	+	+	4

Таким образом, на основании приведенных рассуждений приходим к выводу о том, что наиболее эффективным использованием оцениваемого нежилого строения является:

текущее использование в качестве здания торгового назначения.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Согласно п.11 Федеральных стандартов оценки ФСО №1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. В п.24. ФСО №1 указано, что Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

На основе полученных в рамках каждого из использованных подходов к Оценке результатов определяется итоговая величина стоимости Объекта оценки.

5.1. Затратный подход к оценке

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, который заключается в том, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект оценки большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период, без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Основные этапы процедуры при данном подходе:

1. Расчет затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки (улучшений земельного участка).

Затратами на воспроизводство являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий (п.15 ФСО №1), без учета величины накопленного износа объекта оценки. В случае, если определение затрат на воспроизводство не представляется возможным (целесообразным), то производится определение затрат на замещение объекта оценки.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (п.15 ФСО №1).

Информационной основой базисных стоимостных показателей (затрат на воспроизводство (замещение)), как правило, служат:

- ♦ сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов;
- ♦ укрупненные показатели стоимости строительства по соответствующим отраслям промышленности.

Подход к оценке затрат на воспроизводство (замещение) базируется на сравнении величины затрат на воспроизводство (замещение) аналогичного объекта с затратами на воспроизводство (замещение) существующего объекта.

Вначале определяются затраты на строительство объекта без учета величины накопленного износа, состоящие из прямых и косвенных издержек:

$$CC = П_{из} + К_{из}$$

На втором этапе, к стоимости строительства добавляется прибыль инвестора и налог на добавленную стоимость:

$$Зт = СС + ПИ + НДС, \text{ где}$$

Зт — затраты на воспроизводство (на замещение);

СС — затраты на строительство;

П_{из} — прямые издержки;

К_{из} — косвенные издержки;

ПИ — прибыль инвестора;

НДС — налог на добавленную стоимость.

2. Определение величины износа и устареваний Объекта оценки.

Величина износа и устареваний определяется как потеря Улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа (потеря эксплуатационных качеств), функционального устаревания (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешнего устаревания (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешних, по отношению к объекту оценки, экономических факторов).

Величина износа может быть определена методом хронологического возраста (экономической жизни) объекта, основываясь на информации об объекте, содержащейся в техническом паспорте, по результатам осмотра с фото подтверждением, а также регламентирующими документами в области определения износа основных средств.

В условиях недостатка рыночной информации о разнице между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объектов аналогов, наиболее достоверным методом определения величины износа и устареваний является метод разбиения.

Метод разбиения определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно:

- ♦ устранимый физический износ;
- ♦ неустранимый физический износ;
- ♦ устранимое функциональное устаревание;
- ♦ неустранимое функциональное устаревание;
- ♦ внешнее (экономическое) устаревание.

Износ считается устранимым, если затраты на устранение дефекта являются меньшими по величине, чем добавляемая при этом стоимость. Напротив, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость, то износ относится к неустранимому.

При проведении оценки общий физический износ в процентном выражении определяется как «стоимость ремонта — затраты по доведению объекта до состояния, эквивалентного первоначальному».

Одним из методов расчета физического износа, описанных в различных источниках (рекомендованных Министерством образования РФ), является нормативный метод расчета физического износа (экспертный метод). В основу данного метода положено использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

Физический износ зданий и сооружений и конструктивных элементов может определяться при использовании оценочных критериев состояния объектов недвижимости, представленных в следующих документах:

-Рекомендации по оценке надежности строительных конструкций зданий и сооружений по внешним признакам. – М.: ЦНИИПромзданий, 2001 г.⁵;

-Методика определения физического износа гражданских зданий, утверждена Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970г. №404⁶ (используется при определении физического износа зданий и сооружений в паспортах БТИ);

- Основные принципы оценки технического состояния зданий и сооружений / Главный специалист Главгосархстроиннадзора России засл. строитель РСФСР Ю.В.Бейлезон⁷.

Процент физического износа по этому методу определяется путем обследования техни-

⁵ <http://www.complexdoc.ru/ntdtext/545751/>

⁶ <http://www.stroyplan.ru/docs.php?showitem=50432>

⁷ http://www.zodchii.ws/downloads/zodchii/ekspluataciya._remont._rekonstrukciya._obsledovaniya/beylezon_-_ocenka_tehnicheskogo_sostoyaniya.zip

ческого состояния объекта оценки в целом и его важнейших конструктивных элементов (частей, узлов). Методика не предусматривает деления физического износа на неустранимый и устранимый. Основным способом установления физического износа зданий, сооружений является определение величины физического износа конструктивных элементов по фактическому их состоянию, т.е. устанавливается процент физического износа каждого элемента.

При этом также может использоваться укрупненная шкала физического износа (в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий №404), либо шкала физического износа в соответствии с методикой Ю.В. Бейлезона:

Физический износ (методика №404)	Оценка технического состояния (методика №404)	Физический износ (методика Ю.В. Бейлезона)	Оценка технического состояния (методика Ю.В. Бейлезона)	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
0-20	хорошее	0-10	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-1
		11-20	Вполне удовлетворительное		
21-40	удовлетворительное	21-30	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
		31-40	Не вполне удовлетворительное		
41-60	неудовлетворительное	41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	ветхое	61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	негодное	81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

Процент физического износа здания в целом определяется как арифметическое значение, полученное по результатам износа отдельных конструктивных элементов в соответствии с долей каждого элемента в стоимости здания, согласно таблицам сборников УПСС, применяемых для расчета стоимости строительства.

Расчет физического износа производится по формуле:

$$I_{\text{физ.}} = \Sigma (У \times I_{\text{к}}) / 100, \text{ где}$$

$I_{\text{физ.}}$ — физический износ объекта;

$У$ — удельный вес конструктивного элемента;

$I_{\text{к}}$ — процент износа конструктивного элемента.

Для решения задач оценки функциональное устаревание определяется как "потеря стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а также качественными недостатками использованных материалов". Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Устранимое функциональное устаревание измеряется стоимостью его устранения.

Для целей анализа определяется стоимость устранимого функционального устаревания как "затраты на реконструкцию, целесообразные с точки зрения их вклада в будущий доход от эксплуатации объекта".

Считается, что устранимое функциональное устаревание вызывается:

♦ недостатками, требующими добавления элементов. Величина устаревания определяется как разница между стоимостью выполнения добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве Объекта оценки;

♦ недостатками, требующими замены или модернизации элементов. Устранимое функциональное устаревание определяется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа плюс стоимость замены элементов за вычетом стоимости возврата материалов;

♦ "сверхулучшениями". Величина устаревания определяется как стоимость существующих сверхулучшений с учетом их физического износа плюс стоимость их демонтажа за вычетом ликвидационной стоимости демонтированных элементов.

Неустранимое функциональное устаревание определяется как капитализированная потеря арендной платы, вызванная несоответствием конструктивного решения сооружения современным стандартам.

Внешнее (экономическое) устаревание вызывается уменьшением полезности объекта недвижимости в результате изменения внешних условий. Под внешними условиями подразумеваются макроэкономическая ситуация, условия локального рынка, экономическое местоположение объекта недвижимости, его транспортная доступность, финансовые и законодательные условия и т.д. Существенным фактором, влияющим на величину внешнего устаревания, является непосредственная близость к "малопривлекательным" природным или искусственным объектам — болотам, очистным сооружениям, ресторанам, танцевальным площадкам, бензоколонкам, железнодорожным станциям, больницам, школам, предприятиям и пр.

Традиционными методами оценки внешнего устаревания являются:

♦ сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;

♦ капитализация потери дохода, относящегося к изменению внешних условий.

Совокупная потеря стоимости в результате износа и устареваний ($I_{об.}$) Объекта оценки определяется по формуле:

$$I_{об.} = [1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{функ}) \times (1 - I_{вн})] \times 100\%, \text{ где}$$

$I_{физ.}$ — коэффициент величины физического износа;

$I_{функ.}$ — коэффициент величины функционального устаревания ;

$I_{вн.}$ — коэффициент величины внешнего устаревания.

3. Расчет стоимости улучшений как суммы затрат на воспроизводство (или на замещение) улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок и расчетных моделей. При типичных условиях строительства прибыль инвестора (ПИ) составляет:

$$ПИ = (Ц - С) / С, \text{ где}$$

$Ц$ — цена объекта;

$С$ — себестоимость объекта.

Стоимость улучшений ($СТ_{улучш.}$) земельного участка равна:

$$СТ_{улучш.} = Зт - I_{об.}, \text{ где}$$

$СТ_{улучш.}$ — стоимость улучшений;

$Зт$ — затраты на воспроизводство (на замещение);

$I_{об.}$ — совокупное снижение стоимости объекта за счет износа и устареваний.

4. Рыночная стоимость объекта определяется как сумма стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки с точки зрения затратного подхо-

да ($PC_{зат.}$) вычитаем из затрат на воспроизводство (замещение) ($Zт$) величину накопленного износа ($И_{об.}$) и получаем стоимость улучшений ($СТ_{улучш.}$) на дату проведения Оценки. Также добавляем в расчет рыночную стоимость прав на земельный участок ($PC_{зем.}$).

$$PC_{зат.} = Zт - И_{об.} + PC_{зем.} = СТ_{улучш.} + PC_{зем.}$$

5.2. Доходный подход к оценке

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру определения стоимости, исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим выражением по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые периоды), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения. Единственное условие, которое необходимо учитывать при капитализации доходов — потоки денежных средств для различных объектов должны рассчитываться на одинаковой основе. То есть категорически нельзя сравнить потоки, рассчитанные на основе ретроспективных данных, с потоками, рассчитанными на основе прогнозных данных, то же самое касается и учета налогообложения.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или анализа дисконтированных денежных потоков. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из методов.

Метод капитализации дохода

Это метод, позволяющий потоки денежных средств за первый период владения конвертировать в текущую стоимость объекта по формуле:

$$\text{Стоимость Объекта оценки} = \text{Доход за первый год владения} / \text{Ставка капитализации}$$

Метод анализа дисконтированных денежных потоков

Метод дисконтирования будущих доходов учитывает величину доходов, которые владелец рассчитывает получить в период владения собственностью, сроки получения этих доходов и уровень риска, связанный с поступлением дохода.

Рыночная стоимость собственности будет равна текущей стоимости всех будущих доходов, т.е. все будущие доходы с помощью ставки дисконта переводятся в текущую стоимость (на дату оценки) и складываются.

Основная формула метода дисконтирования выглядит следующим образом:

$$V = \sum_{k=1}^n PV_k = \sum \frac{(CF)_k}{(1+q)^k} = CF_0 + \frac{CF_1}{1+q} + \frac{CF_2}{(1+q)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+q)^n}, \text{ где}$$

V — стоимость объекта;

PV_k — текущая стоимость k -го денежного потока;

CF_k — доход, получаемый владельцем в k -м году;

q — ставка дисконта;

n — количество прогнозных периодов.

Основные этапы определения стоимости методом капитализации и методом дисконтированных денежных потоков:

Метод капитализации	Метод анализа дисконтированных денежных потоков
-	Определение прогнозного периода
Выбор базы дохода	Выбор базы дохода
Анализ и прогноз доходов	Анализ и прогноз доходов
Анализ и прогноз расходов	Анализ и прогноз расходов

-	Прогноз целевых инвестиций
Расчет дохода (денежного потока) за каждый период	Расчет дохода (денежного потока) за каждый период
Определение соответствующей ставки капитализации	Определение соответствующей ставки дисконта и ставки возвратной капитализации
-	Расчет будущей стоимости
Расчет стоимости	Расчет текущей стоимости всех будущих поступлений

Оценка стоимости может производиться на основе различных потоков дохода - потенциального или действительного валового дохода, чистого операционного дохода, денежного потока до уплаты налогов – но при этом необходимо, чтобы вид ставки дисконтирования (или ставки капитализации) соответствовал виду денежного потока.

Определение потоков доходов

В любом из выбранных методов доход, полученный владельцем собственности в k-том денежном потоке будет складываться из чистого операционного дохода. Последовательность расчета чистого операционного дохода представлена на нижеследующей схеме⁸.

Потенциальный валовой доход
—
Потери от недоиспользования
=
Действительный валовой доход
—
Операционные расходы
=
Чистый операционный доход до налогообложения⁹

Чистый операционный (эксплуатационный) доход — это действительный валовой доход за вычетом всех статей расход (эксплуатационных расходов и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений. Действительный валовой доход (ДВД) рассчитывается из величины потенциального валового дохода (ПВД), путем учета скидки за простой и неполучение платежей из-за недоиспользования площадей, т.е. принимается в расчет $K_{исп.}$ — коэффициент использования площадей, учитывающий также скидки на простой и неполучение платежей.

Потенциальный валовой доход — доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные, полученные с самого объекта или с его аналогов, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода. Расчет ПВД осуществляем по формуле:

$$ПВД = S \times A_p, \text{ где}$$

S — площадь объекта оценки;

A_p — рыночная ставка арендной платы в год.

Важно, что при назначении арендной ставки для помещений, учитываются результаты принципа наиболее эффективного использования (НЭИ) последнего: эта ставка назначается для функции, соответствующей НЭИ независимо от планов будущего арендатора по использованию помещений. Арендные платежи рассчитываются для всех элементов объекта, включая помещения: основные, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них, вспомогательные, используемые совместно, и оплачиваемые дополнительно пользователями данного вспомогательного помещения. Кроме помещений в аренду могут сдаваться также элементы конструкций (стена и крыша — для размещения рекламы, коллективная антенна и т.д.) и свободные части земельного участка (под автостоянку, торговый киоск и т.д.).

Рыночная ставка арендной платы в год определяется по формуле:

$$A_p = A_m \times 12$$

⁸В случае реализации метода ДДП в величине потока дохода выбранного вида необходимо учесть величину инвестиций (капвложений)

⁹В соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности НП «СМАОС»- «Оценка недвижимости»

Действительный (эффективный) валовой доход (ДВД) — потенциальный валовой доход за вычетом скидки за простой и неполучение платежей из-за недоиспользование площадей. Расчет ДВД осуществляем по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times \text{К}_{\text{исп}}, \text{ где}$$

$\text{К}_{\text{исп}}$. — коэффициент использования площадей, учитывающий также скидки на простой и неполучение платежей.

На значение коэффициента использования могут оказывать влияние такие факторы, как тип оцениваемой недвижимости, уровень спроса на аренду помещений, местоположение и техническое состояние оцениваемого объекта.

Коэффициент использования обычно определяется экспертным путем. В принципе, такой подход является единственно возможным в силу уникальности каждого объекта недвижимости и невозможности с достаточной степенью вероятности формализовать влияние всех возможных факторов. Однако экспертные оценки должны быть производными от эмпирических данных. Изучение спроса на аренду площадей помогает учесть скидку на простой выставляемого объекта. Очевидно, что коэффициент использования площадей будет напрямую зависеть от уровня спроса на аренду объектов недвижимости.

В состав *операционных расходов (ОР)* включаются те расходы, которые несет арендодатель. Операционные расходы (ОР) берутся по аналогичным объектам, а также по данным рынка. Операционные расходы Заказчика (по справке Заказчика) принимать в расчет допустимо и не противоречит методологии процесса оценки.

В теории оценки операционные расходы группируются в три блока: *постоянные расходы*, не зависящие от уровня загрузки объекта, *переменные расходы*, зависящие от уровня загрузки помещений, *резерв на замещение*.

Постоянные расходы — это те, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов — поимущественные расходы (в том числе могут учитываться налоги на имущество и арендные платежи за землю). Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Переменные расходы напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. (например: вывоза мусора, водоснабжение и т.д.)

Резерв на замещение (replacementreserve) — ресурсы на отложенный ремонт, затраты на замену всех короткоживущих элементов здания – кровли, полов, окон и дверей, инженерных систем и т.п. Поскольку это обычно крупные единовременные суммы, то для стабилизации расходов следует открыть специальный счет, на который затем ежегодно переводить часть средств, для покрытия предстоящих затрат. Операционные расходы рассчитываем по формуле:

$$\text{ОР} = \text{У}_{\text{пос.}} + \text{У}_{\text{пер.}} + \text{Р}_{\text{зам.}}, \text{ где}$$

$\text{У}_{\text{пос.}}$ — условно постоянные операционные расходы;

$\text{У}_{\text{пер.}}$ — условно переменные операционные расходы;

$\text{Р}_{\text{зам.}}$ — резерв на замещение.

Чистый операционный (эксплуатационный) доход (И) — это действительный валовой доход за вычетом всех статей расход (эксплуатационных расходов и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений. Расчет (И) осуществляем по формуле:

$$\text{И} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Рыночная стоимость собственности будет равна текущей стоимости всех будущих доходов, т.е. все будущие доходы с помощью ставки дисконта переводятся в текущую стоимость (на дату оценки) и складываются.

Величина ставки дисконта отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости, окончанием ремонта, получение периодического дохода и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Ставка дисконтирования (R_d) может быть определена методом *кумулятивного построения*. По данному подходу при определении ставки дисконтирования (R_d) за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется норма дохода за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, также вводится поправка на ликвидность¹⁰.

$$R_d = R_0 + R_{стр.} + R_{недв.} + R_{ликв.}, \text{ где}$$

R_0 — безрисковая (ликвидная) ставка;

$R_{стр.}$ — страновой риск;

$R_{недв.}$ — поправка на инвестиции в конкретный сектор рынка (недвижимости);

$R_{ликв.}$ — поправка на ликвидность (экспозицию) Объекта оценки.

Неотъемлемой частью метода дисконтирования потока денежных средств является расчет стоимости недвижимости в последний прогнозный период (остаточной стоимости). Остаточная стоимость является стоимостной оценкой всех доходов, получаемых в постпрогнозный период. Для определения будущей стоимости Объекта оценки модель, преобразующая чистый операционный доход в последнем прогнозном году, через ставку возвратной капитализации, в текущую рыночную стоимость выглядит следующим образом:

$$R_{cv} = ЧОД_n / (R_d \pm N_b), \text{ где}$$

$ЧОД_n$ — чистый операционный доход в последнем прогнозном году;

$R_d \pm N_b$ — ставка дисконтирования.

Стоимость реверсии определяется на основании прогнозных эмпирических данных (учитывая тенденцию роста (падения) стоимости недвижимости).

Норма возврата капитала позволяет переводить будущие выгоды в настоящую стоимость собственности по норме возврата капитала, которая определяется как показатель фонда возмещения. Существует три варианта прогнозируемого изменения стоимости капитала:

1. Изменение стоимости основной суммы инвестиций не прогнозируется, возмещение капитала происходит из стоимости актива на величину первоначальных инвестиций при его перепродаже;

2. Изменение стоимости основной суммы инвестиций происходят в сторону уменьшения, часть или вся сумма возмещаемых инвестиций должна быть получена из текущего дохода, поэтому коэффициент капитализации текущего дохода должен включать как доход на инвестиции, так и возмещение ожидаемой потери;

3. Изменение стоимости основной суммы инвестиций прогнозируется как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения, при этом фактор фонда возмещения позволяет сформировать денежный поток, эквивалентный величине изменения первоначальной стоимости. Этот фактор представляет собой периодические отчисления в фонд возмещения (при потере стоимости) в долевым выражении относительно первоначальной стоимости или в фонд компенсации (при увеличении стоимости).

При определении ставки капитализации (R) по данному подходу за основу берется норма дохода, которая корректируется на норму возврата капитала в зависимости от варианта изменения стоимости последнего.

$$R = R_d \pm N_b, \text{ где}$$

R_d — ставка доходности (дисконтирования);

N_b — норма возврата капитала.

¹⁰Величина ставки дисконтирования, рассчитываемая таким образом, соответствует определенному виду потока доходов - чистому операционному доходу; для приведения рассчитываемой таким образом ставки дисконтирования в соответствии с видом денежного потока, отличным от указанного (ЧОД), необходимо внести соответствующие корректировки

Существует три способа определения фактора возмещения инвестируемой суммы:

- ♦ метод Ринга - прямолинейный возврат капитала (N_B): предполагает, что возмещение основной суммы происходит ежегодно равными частями;

$$N_B = 1/n * 100\%, \text{ где}$$

n — остаточный срока экономической жизни.

- ♦ метод Инвуда предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли на инвестиции. Этот метод используется для доходов в виде постоянного аннуитета;

- ♦ метод Хоскольда предполагает, что инвестор не располагает доступными вариантами для реинвестирования по ставке, равной ставке на первоначальные инвестиции, осознавая при этом соответствующий риск, которым подвержены его вложения. В этом случае, чтобы обезопасить себя относительно возврата своих средств, инвестор формирует фонд возмещения, реинвестируя по минимальной из возможных ставок («безрисковой» ставке).

Для определения величины ставки капитализации также может использоваться метод рыночной экстракции.

Метод рыночной экстракции для идентичных объектов основан на статистической обработке рыночной информации о величинах чистого операционного дохода и цен продажи сопоставимых объектов недвижимости. В соответствии с этим методом коэффициент капитализации рассчитывается по формуле:

$$R_0 = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n R_i$$

где R_i - коэффициент капитализации i -го объекта;

n - количество объектов-аналогов, принимаемых в расчет.

$$R_i = \frac{ЧОД_i}{V_i}$$

где ЧОД_{*i*} – чистый операционный доход i -го объекта-аналога;

V_i - цена продажи i -го объекта-аналога.

Для реализации метода рыночной экстракции должны выбираться не менее пяти объектов, принадлежащих к тому же сегменту рынка, что и объект оценки при наиболее эффективном использовании. По каждому из подобных объектов должна быть известна цена продажи/цена предложения и фактическая/предлагаемая ставка арендной платы.

В случае если по какому-либо из объектов с известной ценой предложения на покупку/продажу, неизвестна фактическая/предлагаемая ставка арендной платы, то эта ставка может быть рассчитана для указанного объекта на основе проведения сравнительного анализа, на основании значимых ценообразующих факторов по объектам-аналогам с известными арендными ставками.

В случае если по какому-либо из объектов с известной фактической/предлагаемой арендной ставкой неизвестна цена предложения на покупку/продажу, то эта цена предложения может быть рассчитана для этого объекта на основе проведения сравнительного анализа на основании значимых ценообразующих факторов по объектам-аналогам с известными ценами предложения на покупку/продажу.

Оценщик должен провести расчет чистого операционного дохода по каждому из подобных объектов. Исходя из проведенного анализа сегмента рынка, по отношению к каждому из выбранных для расчета коэффициента капитализации подобных объектов применяются типичный для сегмента рынка коэффициент недозагрузки и ставка операционных расходов на полезную единицу, сдаваемую в аренду.

После расчета коэффициентов капитализации для объектов-аналогов следует применить сравнительный подход для выбора коэффициента капитализации для объекта оценки с уче-

том факторов, влияющих на величину коэффициента капитализации, либо использовать среднюю/средневзвешенную величину.

В результате сопоставления величины арендной платы и цены продажи по объектам выводятся средние значения ставки капитализации, отражающие ожидания (требования) инвестора относительно будущих доходов, которые ему принесет недвижимость.

Метод рыночной экстракции для определения коэффициента капитализации может применяться лишь для однородных объектов, принадлежащих к одному и тому же сегменту рынка и при одинаковом использовании.

Последним этапом определения стоимости в рамках доходного подхода является расчет стоимости в рамках метода капитализации или расчет текущей стоимости всех будущих поступлений в рамках метода дисконтирования по основным формулам данных методов, представленным ранее в данном разделе настоящего Отчета об оценке.

Метод капитализации по расчетным моделям¹¹. Если метод капитализации доходов по периодам считается универсальным методом оценки стоимости доходной недвижимости, который при наличии соответствующей информации можно использовать для расчета стоимости любых денежных потоков, то метод капитализации доходов по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать только постоянные или регулярные потоки доходов, динамика изменения которых поддается математической формализации, а доход от перепродажи недвижимости в конце холдингового периода является прогнозируемой величиной. Капитализация таких потоков доходов выполняется путем деления дохода первого года на общую ставку капитализации, конструируемую на основе нормы отдачи на капитал, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости объекта оценки в будущем в течение прогнозного периода.

5.3. Сравнительный подход к оценке

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода — это прогнозный показатель. Она указывает ту денежную сумму, которую, вероятно, заплатит покупатель за данный объект оценки при соблюдении определенных условий. В этой связи понятие стоимости необходимо отличать от понятия цены и издержек (затрат). Цена — это фактический показатель. Она указывает сумму, которая была уплачена за аналогичный объект оценки в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах. Издержки (затраты) — это сумма денежных средств, которая требуется для создания данного объекта оценки либо его приобретения. Издержки влияют на рыночную стоимость, однако однозначно ее не определяют.

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продаже, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки, что создает предпосылки для использования метода сравнительных продаж.

Метод сравнительных продаж включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходными с оцениваемыми. При этом указанный метод применяется с использованием всей информации рынка недвижимости о сделках и ценах предложения продажи и аренды в сегменте офисной недвижимости. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен объектов-аналогов формируется итоговая величина в рамках сравнительного подхода.

¹¹ С.В. Грибовский профессор, доктор экономических наук (г. Санкт-Петербург) «Расчетные модели оценки стоимости недвижимости»

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть предоставлены в виде группы показателей.

Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

В соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности НП «СМАОс» - «Оценка недвижимости» выделяют следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- ✓ Состав передаваемых прав;
- ✓ Условия финансирования;
- ✓ Условия продажи (предложения);
- ✓ Время продажи;
- ✓ Месторасположение объекта ;
- ✓ Физические характеристики объекта;
- ✓ Экономические характеристики объекта;
- ✓ Характеристики использования объекта;
- ✓ Компоненты стоимости не связанные с недвижимостью.

Ниже приводится описание основных поправок сглаживающих разницу в ценообразующих характеристиках между объектом оценки и аналогами.

1. Состав передаваемых прав. Поправка вводится при утяжелении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т.е. к стоимости объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость прав арендатора и/или кредиторской задолженности. Кроме того в случае разнице в правах на объект оценки или элементов объекта оценки, например таких как земельный участок, с аналогами необходимо внесение поправки на размер передаваемых прав.

2. Условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются. К

наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец платит проценты по кредиту, назначенные кредитором для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита (постоянных платежей и шарового платежа) при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

3. Условия продажи (предложения). Если в расчетах используются данные о цене предложения объектов-аналогов, необходимо делать скидку на уторговывание, поскольку, как правило, цена сделки на рынке бывает ниже, чем цена предложения продавца.

4. Месторасположение объекта оценки. Месторасположение оказывает решающее влияние, как на величину арендной платы, так и на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок в том же секторе рынка.

Поправка на местоположение рассчитывается методом парных продаж. Парными продажами называются продажи двух объектов, идентичных почти во всем, за исключением одной либо нескольких характеристик. Предполагается, что именно разница этих характеристик обуславливает разницу в цене объектов, соответственно, сравнивая цены объектов парной продажи, можно рассчитать поправку на вышеуказанные характеристики, которую можно распространить и на другие объекты данного сегмента рынка.

Процентные поправки рассчитываются как отношение цен объектов парной продажи. В результате получается коэффициент, на который с целью приведения умножается цена единицы сравнения аналога. Поправка на местоположение рассчитывается по формуле:

$$P_m = C_a / C_b, \text{ где}$$

P_m — поправка на местоположение;

C_a — цена объекта с местоположением, аналогичным оцениваемому;

C_b — цена объекта с местоположением, аналогичным применяемому аналогу.

Поправка представляет собой коэффициент, на который умножается цена аналога с целью получения вероятной цены оцениваемого объекта:

$$C = C_{\text{анал}} \times P_m, \text{ где}$$

C — вероятная цена объекта оценки;

$C_{\text{анал}}$ — цена аналога;

P_m — поправка на местоположение.

5. Назначение. Использование. При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после продажи используются не так, как объект оценки. Например, спортивный зал после продажи используется как крытая автостоянка. В этом случае цена продажи может быть выше, чем рыночная стоимость спортивного комплекса. Для определения возможного использования объекта оценки следует опираться на нормы местного зонирования. Если два объекта находятся в разных зонах, исключающих их одинаковое использование, они не могут рассматриваться как сравнимые.

6. Фактор времени продажи. Оптимальную поправку на этот фактор можно получить из сделок перепродажи одного и того же объекта с постоянными физическими и экономическими параметрами. В случае отсутствия подобных данных следует использовать продажи подобных объектов на одном и том же рынке.

7. Состояние объекта. Принимая, что процент износа равен проценту снижения стоимости здания по сравнению с новым зданием, корректируем стоимость сопоставимых объектов так, как если бы их износ равнялся износу оцениваемого объекта. Формула определения поправки на техническое состояние (износ) объекта имеет следующий вид:

$$П_{и} = (100\% - И_{об}) / (100\% - И_{ан}), \text{ где}$$

$П_{и}$ — поправка на износ;

$И_{об}$ — физический износ оцениваемого объекта;

$И_{ан}$ — физический износ аналога.

8. Показатель удобства пользования. Поправка на наличие или отсутствие дополнительных улучшений отражает готовность потребителя заплатить за готовое улучшение и сразу начать им пользоваться, вместо того, чтобы создавать его самому. Величина коэффициент удобства пользования зависит от нескольких факторов:

- сложность самостоятельного установления улучшения;
- время, необходимое для установления улучшения;
- необходимость данного улучшения для типичного на данном сегменте рынка пользователя.

Зачастую возникают ситуации, когда с точки зрения типичного покупателя некоторые улучшения могут быть избыточными. Соответственно, коэффициент удобства пользования на них будет меньше единицы.

Согласование скорректированных стоимостей объектов – аналогов в процессе расчета рыночной стоимости объекта оценки производится на основании средневзвешенного значения скорректированных стоимостей единицы сравнения сопоставимых объектов, и их весовых коэффициентов. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}, \quad a^n = 1 - \frac{P_1^n - P_0^n}{P_0^n}, \quad A = \sum_{n=1}^N (a^n),$$

где P_1^n – стоимость аналога после корректировок;

P_0^n – исходная стоимость аналога;

k – весовой коэффициент аналога.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с международными и российскими стандартами определение рыночной стоимости объекта оценки должно быть получено согласованием величин стоимости, определенных в результате использования различных подходов и методов оценки, а именно: доходного подхода, затратного подхода и сравнительного подхода.

Согласование результатов, полученных различными подходами, проводился путем введения для каждого из них соответствующего весового коэффициента, отражающего степень его достоверности.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

Метод анализа иерархий — представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, и основанных на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень — цель — оценка рыночной стоимости;
2. промежуточный уровень — критерии согласования;
3. нижний уровень — альтернатива — результаты оценки, полученные различными методами.

Используются следующие критерии согласования:

- А.** возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- Б.** тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- В.** способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г.** способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их парного сравнения.

Для этого строится обратносимметричная матрица, а для парного сравнения используется шкала отношений важности критериев оценки.

Важность параметра оценки	«1-9»
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9
2, 4, 6, 8 — промежуточные значения	

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W'_j = \sum_{i=1}^n (a_{ij})^{1/n},$$

где a_{ij} — важность критерия (индекса)

3. Полученные веса нормируются

$$W''_{ij} = W'_j / \sum_{j=1}^m W'_j$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.
5. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.
6. Производится расчет рыночной стоимости единицы сравнения, которая равна сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Обоснование используемых подходов для определения рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с ФСОН⁰¹, Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. На основе анализа всех вышеуказанных факторов обоснуем выбор подходов, используемых в настоящем отчете.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Нежилое помещение в составе Объекта оценки расположено в торговом центре. При расчете стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода необходимо определить выполненные объемы строительных работ по укрупненным показателям и видам работ и рас-

считать понесенные затраты в действующих ценах, с учетом региональных и отраслевых индексов цен в строительстве.

В нашем случае, детально выделить из общего объема строительных работ ту часть затрат, которая приходится на часть помещений от общего объема затрат по возведению здания без проектно-сметной документации (ПСД) на все строение не представляется возможным. Данный факт обусловлен тем, что строительные затраты формируются неравномерно на разных этапах строительных работ, затраты на устройство фундамента и затраты по возведению «коробки» здания в расчете на единицу сравнения существенно различаются. Тем не менее, помещения, расположенные на разных этажах, не могут быть возведены без подготовительных, общестроительных работ и работ по устройству фундамента. Указанные затраты характеризуются достаточно большим удельным весом в общем объеме строительных затрат (их доля может достигать до 20% от стоимости здания¹²).

Таким образом, корректное определение, во-первых, строительного объема, характеризующего оцениваемые помещения в составе нежилых строений, а во-вторых, удельных затрат, приходящихся на единицу сравнения, без детального изучения ПСД здания в целом вызывает затруднения. Расчеты, выполняемые без предоставления ПСД, могут привести к существенному искажению результата, полученного в рамках затратного подхода.

Поскольку в составе объекта оценки есть земельные участки, представленные на праве общей долевой собственности, их стоимость будет определена в рамках затратного подхода.

Таким образом, в рамках затратного подхода будет определен только износ Объекта оценки и рыночная стоимость земельных участков.

Доходный подход предполагает использование в его основе способов расчета наиболее вероятной величины дохода от эксплуатации объекта недвижимости.

Объект оценки, по состоянию на дату проведения оценки является пригодным для извлечения собственником дохода от сдачи площадей в аренду. Таким образом, при определении рыночной стоимости объекта оценки должен применяться доходный подход.

Сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости предполагает использование в качестве информационного обеспечения данных о недавно совершенных сделках с аналогичными объектами или же о ценах предложения по купле-продаже, оформленных в порядке публичной оферты (см. описательную часть сравнительного подхода к оценке). Поскольку рынок сегмента объекта оценки достаточно развит, то должен применяться сравнительный подход.

¹² http://www.ereмонт.ru/enc/build/technology1/fund_dom.html

6.2. Затратный подход к определению рыночной стоимости Объекта оценки

Определение износа объекта капитального строительства в составе Объекта оценки

Учитывая капитальность и срок полезного использования (100 лет) в соответствии с действующей градацией¹³, физический износ здания, определенный методом срока жизни на дату оценки составляет:

Год постройки зданий: 2005 г.
Возраст здания: 2017-2005=12 лет.
Иф = 12/100=12%

Ввиду отсутствия внешних и экономических устареваний, а также данных визуального осмотра совокупный износ объекта капитального строительства в составе Объекта строительства составляет 12%, что расценивается как «хорошее».

Расчет стоимости прав на земельный участок в составе объекта оценки

Земельный участок в составе объекта оценки под зданиями находятся на праве собственности.

Оценка земельного участка для определения его рыночной стоимости согласно п. 1 ст. 66 Земельного кодекса проводится в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Оценщик руководствуется также Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р. (далее – "Методические рекомендации") и ФСО-7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 №611.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом участок земли рассматривается как свободный.

Рыночная стоимость всего земельного участка будет определяться с использованием рыночных способов, с использованием метода сравнения продаж.

Описание реализации сравнительного подхода для оценки земельных участков аналогично последовательности расчета, приводимой в разделе настоящего отчета «Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки» - «сравнительный подход к оценке».

Рынок земельных участков развит слабо, объектов-аналогов в местах расположения Объектов оценки недостаточно для подбора совпадающих по ценообразующим характеристикам аналогов, поэтому мы рассчитали корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, время продажи и физические характеристики объекта.

В следующих параграфах объясняется расчет корректировок сопоставимых продаж, вносимых в цену объектов аналогов. Остальные ценообразующие характеристики являются сопоставимыми. Полное описание сути корректировок приводится в описательной части сравнительного подхода, применяемого к определению стоимости объекта оценки.

Описание корректировок для расчета рыночной стоимости земельного участка

Далее объясняется расчет корректировок сопоставимых продаж. Подробное описание корректировок приведено в разделе 3.3. «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов», а так же в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Земельные участки. Издание четвертое актуализированное и расширенное, г. Нижний Новгород, 2016». Далее по тексту будет указан только номер страницы справочника.

¹³ <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdaniy/>

1. Условия продажи (предложения). Если в расчетах используются данные о цене предложения объектов-аналогов, а не о цене совершившейся сделки, то необходимо делать скидку на торг. В качестве скидки на торг будет применяться величина скидки, равная 16% по неактивному рынку в связи с низкой ликвидностью объекта. Корректировочный коэффициент, применяемый в расчетах, составляет 0,84 [стр. 292].

2. Состав передаваемых прав. Все объекты предоставлены на праве собственности. Корректировка не требуется.

3. Время продажи (предложения). Объекты-аналоги не нуждаются в индексации стоимости, так как взяты за один и тот же период. Для аналогов, представленных в другие месяцы, корректировка определена как отношение индекса цен, ближайшего к дате оценки к индексу цен даты аналога (Информационный бюллетень Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», №98, стр. 71). Недостающие индексы получены методом экстраполяции известных значений.

Дата	Индекс цен	Корректировка
Янв, 2017	8,584	1,027
Февр, 2017	8,612	1,024
Март, 2017	8,642	1,020
Апрель, 2017	8,743	1,008
Май, 2017	8,780	1,004
Июнь, 2017	8,817	1,000

4. Месторасположение объекта. Согласно приведенному в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое актуализированное и расширенное, г. Нижний Новгород, 2016» стр. 79, коэффициент торможения для определения корректировки на местоположение по уровню численности населения, куда можно отнести и земельные участки под ними (стоимости обычно коррелируют) составляет 0,13. Корректировка рассчитана как отношение численности населения района объекта оценки к численности населения района аналога в степени коэффициента торможения.

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение объекта	Нягань	Нягань	Советский	Лангепас
Численность населения ¹⁴	57 120	57 120	29 179	43 377
Корректировка на месторасположение		1,000	1,091	1,036

5. Наличие коммуникаций. Земельный участок в составе Объекта оценки и аналоги имеют электроснабжение, газоснабжение/отопление и водоснабжение. Корректировка не требуется.

6. Физические характеристики объекта. Проведена при помощи регрессии, приведенной в «Справочнике оценщика недвижимости». Коэффициент торможения составляет «-0,053» по расширенному интервалу. Для расчета следует отношение площадей объекта оценки и аналога возвести в степень коэффициента торможения.

Показатель	Объект Оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	387	2 200	8 000	1 000
Коэффициент корректировки на масштаб		1,10	1,17	1,05

7. Весовой коэффициент. Стоимость 1 кв.м объекта оценки определялась как средневзвешенное откорректированных цен 1 кв.м. объектов-аналогов. Расчет весов для скорректированной единицы сравнения каждого аналога рассчитывался следующим образом:

$$k = \frac{a^n}{A}, A = \sum_{n=1}^N (a^n), a^n = 1 - \frac{|P_1^n - P_0^n|}{P_0^n},$$

¹⁴ <https://yandex.ru/>

где k – весовой коэффициент аналога;
 p_1^n – стоимость аналога после корректировок;
 p_0^n – исходная стоимость аналога.

Расчет стоимости земельного участка с внесением рассчитанных величин корректировок приведен в нижеследующей таблице.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 2
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	ЗНП	знп	знп	знп
Разрешенное использование	для обслуживания магазина	коммерческое	Коммерческое	коммерческое
Месторасположение объекта оценки	Нягань	Нягань	Советский	Лангепас
Адрес	Строительная, 9	Железнодорожная	Восточная промзона, 1	Молодежная, 35
Источник информации		89229224499	"922 999 0203	89088988427
Ссылка		https://www.avito.ru/nyagan/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniya_946724358	https://m.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/30846566	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-langepas-176147387
$S_{общая}$ (м ²)	387	2 200	8 000	1 000
Цена продажи за весь объект		1 500 000	5 000 000	800 000
Цена продажи за 1м ²		682	625	800
Условия продажи (предложения)		Цена продажи	Цена продажи	Цена продажи
Корректировка на условия продажи/предложения		0,84	0,84	0,84
Цена после корректировки		573	525	672
Состав передаваемых прав (земельный участок)	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		573	525	672
Фактор времени продажи	июнь	апрель	июнь	июнь
Корректировка на дату продажи		1,008	1,000	1,000
Цена после корректировки		578	525	672
Город расположения	Нягань	Нягань	Советский	Лангепас
Корректировка на город расположения		1,000	1,091	1,036
Цена после корректировки		578	573	696
Коммуникации	э/э, вода, отопление	э/э, газ, вода	э/э, газ, вода	э/э, вода, отопление
Корректировка на наличие газа/отопления		1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие водоснабжения		1,00	1,00	1,00
Цена после коррек-		578	573	696

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 2
тировки				
Площадь, кв.м.	387	2 200	8 000	1 000
Коэффициент корректировки на масштаб		1,10	1,17	1,05
Цена после корректировки		636	670	731
Весовые коэффициенты		0,3532	0,2857	0,3611
Стоимость за кв.м., руб.	680			
Стоимость всего объекта, руб.	263 160			

6.3. Сравнительный подход к определению рыночной стоимости Объекта оценки

Сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости предполагает использование в качестве информационного обеспечения данных о недавно совершенных сделках с аналогичными объектами или же о ценах предложения по купле-продаже, оформленных в порядке публичной оферты (см. описательную часть сравнительного подхода к оценке).

Для реализации сравнительного подхода нами были отобраны объекты-аналоги – помещения офисного назначения, расположенные на первых этажах жилых домов, максимально сопоставимые по своим ценообразующим характеристикам.

Отличия в ценообразующих характеристиках, различающие объект оценки и объекты-аналоги, корректировалась с использованием поправок, сглаживающих такие различия.

Описание корректировок к сравнительному подходу.

Далее объясняется расчет корректировок сопоставимых продаж. Подробное описание корректировок приведено в разделе 3.3. «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов», а так же в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое актуализированное и расширенное, г. Нижний Новгород, 2016». Далее по тексту будет указан только номер страницы справочника.

- Условия продажи (предложения). Скидка на торг по данным справочника для низкокласных торгово-офисных объектов по неактивному рынку составляет 16,9% [стр. 297].
- Время продажи (предложения). Объекты-аналоги не нуждаются в индексации стоимости, так как взяты за один и тот же период. Для аналогов, представленных в другие месяцы, корректировка определена как отношение индекса цен, ближайшего к дате оценки к индексу цен даты аналога (Информационный бюллетень Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», №98, стр. 71). Недостающие индексы получены методом экстраполяции известных значений.

Дата	Индекс цен	Корректировка
Янв, 2017	8,584	1,027
Февр, 2017	8,612	1,024
Март, 2017	8,642	1,020
Апрель, 2017	8,743	1,008
Май, 2017	8,780	1,004
Июнь, 2017	8,817	1,000

- Месторасположение объекта оценки. Согласно приведенному в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое актуализированное и расширенное, г. Нижний Новгород, 2016» стр. 79, коэффициент торможения для определения корректировки на местоположение по численности населения для торгово-офисной недвижимости составляет 0,13. Корректи-

ровка рассчитана как отношение численности населения района объекта оценки к численности населения района аналога в степени коэффициента торможения [стр. 79].

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Месторасположение	Нягань	Югорск	Лангепас	Нягань	Мегион
Численность населения ¹⁵	57120	36734	43377	57120	48818
Корректировка на месторасположения	0,13	1,059	1,036	1,000	1,021

4. Состав передаваемых прав. Все объекты-аналоги подобраны в максимальных критериях сопоставимости с Объектом оценки: здания и земельные участки оформлены на праве собственности. Так как и объект оценки, и объекты-аналоги характеризуются равным объемом передаваемых прав, то коэффициент поправки на состав передаваемых прав равен 1,0.
5. Конструктивное решение. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах застройки составляет 0,9 [стр. 145].
6. Корректировка на этажность. Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже равно 0,82, а Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже равно 0,87 [стр. 162].
С учетом структуры равнопропорциональных площадей трехэтажного объекта корректирующий коэффициент приведения к первому этажу составит: $(1+0,87+0,87)=0,91$.
Корректировка равна отношению корректирующего коэффициента объекта оценки к коэффициенту аналога.

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	3 этажа	2 этажа	1 этаж	2 этажа	1 этаж
Корр.коэф.	0,910	0,93	1,00	0,93	1,00
Корректировка на этаж		0,98	0,91	0,98	0,91

7. Корректировка на состояние отделки. Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии составляет 0,86 [стр. 183-184].
8. Корректировка на физическое состояние. Все объекты в хорошем физическом состоянии. Корректировка не требуется.
9. Корректировка цены в зависимости от масштаба. Проведена при помощи регрессии, приведенной в «Справочнике оценщика недвижимости». Коэффициент торможения составляет «-0,121». Для расчета следует отношение площадей объекта оценки и аналога возвести в степень коэффициента торможения [стр. 130].
10. Весовой коэффициент. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}, \quad a^n = 1 - \frac{p_1^n - p_0^n}{p_0^n}, \quad A = \sum_{n=1}^N (a^n),$$

где k – весовой коэффициент аналога; p_1 – стоимость аналога после корректировок; p_0 – исходная стоимость аналога.

Расчетная часть к сравнительному подходу

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Использование объекта	торговое (Кластер Т3)	торговое (Кластер Т3)	торговое (Кластер Т3)	торговое (Кластер Т3)	торговое (Кластер Т3)
Месторасположение	Нягань, Строительная, 9/1	Югорск	Лангепас	Нягань	Мегион
Контактное лицо		Сбербанк,	89044650998	Сбербанк,	89044676362

¹⁵ <https://yandex.ru/>

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		89129088977		89129088977	
Источник информации		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yugorsk-182385661	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-langepas-157731568	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nyagan-171762321	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-megion-179318278
Фото					
S _{общая} (м ²)	719,20	844	361	506	111
Цена продажи за весь объект		11 800 000	7 000 000	9 100 000	2 000 000
Цена продажи за 1м ²		13 981	19 391	17 984	18 018
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования		1	1	1	1
Цена после корректировки		13 981	19 391	17 984	18 018
Условия продажи (предложения)		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на уторговывание		0,831	0,831	0,831	0,831
Цена после корректировки		11 618	16 114	14 945	14 973
Время продажи	июнь	апрель	апрель	май	март
Корректировка на дату продажи		1,008	1,008	1,004	1,02
Цена после корректировки		11 711	16 243	15 005	15 272
Месторасположение	Нягань	Югорск	Лангепас	Нягань	Мегион
Корректировка на месторасположения		1,059	1,036	1,000	1,021
Цена после корректировки		12 402	16 828	15 005	15 593
Состав передаваемых прав (объект капитального строительства)	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права		1	1	1	1
Цена после корректировки		12 402	16 828	15 005	15 593
Состав передаваемых прав (земельный участок)	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на права земельного участка (по Яскевичу)		1,00	1,00	1,00	1,00

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена после корректировки		12 402	16 828	15 005	15 593
Конструктивное решение	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее
Корректировка на конструктивное решение		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		12 402	16 828	15 005	15 593
Этаж расположения	3 этажа	2 этажа	1 этаж	2 этажа	1 этаж
Корректировка на этаж		0,98	0,91	0,98	0,91
Цена после корректировки		12 154	15 313	14 705	14 190
Состояние отделки	треб.косм.ремонт	хор.	хор.	хор.	хор.
Корректировка на состояние отделки		0,86	0,86	0,86	0,86
Цена после корректировки		10 452	13 169	12 646	12 203
Физическое состояние	хор	Хор.	хор.	хор.	хор.
Корректировка на техническое состояние		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		10 452	13 169	12 646	12 203
Площадь ОКС, кв.м.	719,20	844,00	361,00	506,00	111,00
Корректировка на площадь		1,02	0,92	0,96	0,80
Цена после корректировки		10 661	12 115	12 140	9 762
Весовые коэффициенты		0,2939	0,2396	0,2588	0,2077
Стоимость 1м² Объекта оценки, руб.	11 206				
Стоимость Объекта оценки, руб.	8 059 355				
стоимость земельного участка, руб.	263 160				
Стоимость объекта капитального строительства, руб.	7 796 195				

6.4. Доходный подход к определению рыночной стоимости Объекта оценки

Доходный подход предполагает использование в его основе способов расчета наиболее вероятной величины дохода от эксплуатации объекта недвижимости.

Объект оценки, по состоянию на дату проведения оценки является пригодным для извлечения собственником дохода от сдачи площадей в аренду. Таким образом, при определении рыночной стоимости объекта оценки должен применяться доходный подход.

В процессе настоящей Оценки рыночная стоимость Объекта оценки будет определяться методом прямой капитализации дохода. Так как ожидаемые доходы от сдачи в аренду пло-

щадей будут поступать равномерными потоками, и эксплуатация Объекта оценки соответствует принципам наиболее эффективного использования. Дополнительные же инвестиции в помещения не требуются, так как техническое состояние объекта позволяет получать доход без дополнительных инвестиций на реконструкцию и ремонт.

Общий потенциальный валовой доход складывается из суммы потенциального валового дохода от сдачи площадей в аренду.

При расчете потенциального дохода оценщики будут исходить из наиболее типичных условий предоставления в аренду объектов в сегменте рынка, к которому относится недвижимое имущество, права на которое оцениваются.

Средний срок экспозиции аналогичных объектов на рынке аренды может составлять до 5-6 месяцев.

Типичным условием договора аренды является оплата коммунальных платежей по отдельному договору. Объекты – аналоги, используемые в расчете, также отвечают типичным рыночным условиям сдачи в аренду.

Рынок аренды помещений вышеуказанных назначений является достаточно развитым для того, чтобы на основе его мониторинга и анализа выявить существующий уровень арендных ставок для помещений, аналогичных оцениваемому.

При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами. Описание вносимых корректировок приведено в разделе 6 «Описание процесса оценки» настоящего Отчета об оценке, алгоритм расчета и внесения поправок аналогичен используемому при оценке объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода.

Ниже приводится описание основных поправок сглаживающих разницу в ценообразующих характеристиках между объектом оценки и аналогами.

Все приведенные выше факторы будут использованы и учтены в расчетах при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Описание корректировок к расчету арендной ставки объекта оценки.

Далее объясняется расчет корректировок сопоставимых продаж. Подробное описание корректировок приведено в разделе 3.3. «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов», а так же в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое актуализированное и расширенное, г. Нижний Новгород, 2016». Далее по тексту будет указан только номер страницы справочника.

1. Условия продажи (предложения). Скидка на арендную ставку по данным справочника для низкокласных торгово-офисных объектов по неактивному рынку составляет 13,9%. Коэффициент корректировки равен 0,861 [стр. 297].
2. Состав арендной ставки. Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей составляет 1,20. Корректировка для объектов, предложенных с учетом коммунальных платежей, составит: $1/1,20=0,83$ [стр. 207]
3. Время продажи (предложения). Объекты-аналоги не нуждаются в индексации стоимости, так как взяты за один и тот же период. Для аналогов, представленных в другие месяцы, корректировка определена как отношение индекса цен, ближайшего к дате оценки к индексу цен даты аналога (Информационный бюллетень Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», №98, стр. 71). Недостающие индексы получены методом экстраполяции известных значений.

Дата	Индекс цен	Корректировка
Янв, 2017	8,584	1,027
Февр, 2017	8,612	1,024
Март, 2017	8,642	1,020
Апрель, 2017	8,743	1,008
Май, 2017	8,780	1,004
Июнь, 2017	8,817	1,000

11. Месторасположение объекта оценки. Согласно приведенному в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое актуализированное и расширенное, г. Нижний Новгород, 2016» стр. 79, коэффициент торможения для определения корректировки на местоположение по численности населения для аренды торгово-офисной недвижимости составляет 0,12. Корректировка рассчитана как отношение численности населения района объекта оценки к численности населения района аналога в степени коэффициента торможения [стр. 79].

Параметр	Объект оценки	Аналог 1
Месторасположение	Нягань	Советский
Численность населения ¹⁶	57120	29179
Корректировка на месторасположения		1,08

4. Функциональное назначение. Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения составляет 1,36. Корректировка равна $1/1,36=0,74$ [стр. 197].
5. Конструктивное решение. Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки составляет 0,93 [стр. 145]. Корректировка равна $1/0,93=1,08$.
6. Корректировка на этажность. Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке такого же объекта на 1 этаже равно 0,86 [стр. 162]. Корректировка равна отношению корректирующего коэффициента объекта оценки к коэффициенту аналога, т.е. 0,91.
7. Наличие отдельного входа. Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной ставке такого же объекта с отдельным входом составляет 0,85 [стр. 157].
8. Корректировка на состояние отделки. Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии составляет 0,86, а к отделке класса «люкс» - 0,70 [стр. 183-184].
9. Корректировка на физическое состояние. Все объекты в хорошем физическом состоянии. Корректировка не требуется.
10. Корректировка цены в зависимости от масштаба. Проведена при помощи регрессии, приведенной в «Справочнике оценщика недвижимости». Коэффициент торможения составляет «-0,116». Для расчета следует отношение площадей объекта оценки и аналога возвести в степень коэффициента торможения [стр. 130].
11. Весовой коэффициент. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:





$$k = \frac{a^n}{A}, \quad a^n = 1 - \frac{p_1^n - p_0^n}{p_0^n}, \quad A = \sum_{n=1}^N (a^n),$$

где k – весовой коэффициент аналога; p_1 – стоимость аналога после корректировок; p_0 – исходная стоимость аналога.

Расчет удельной арендной ставки объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Использование объекта	торговое (Кластер Т3)	торговое (Кластер Т3)	торговое (Кластер Т1)	торговое (Кластер Т1)
Месторасположение	Нягань	Советский	Нягань	Нягань
Адрес	Строительная, 9к1	Пихтовая, 6	3 мкр	6 мкр, 3
Ссылка на объявление		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-	https://www.avito.ru/nyagan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomesche	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-

¹⁶ <https://yandex.ru/>

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		sovetskiy-166932015	nie_svobodnogo_naznac heniya_210_m_1158642 558	nyagan-169028420
Источник информации		89057210999	89088873589	89821377768
Фото				
S _{общая} (м ²)	719,20	380	210	243
Арендная ставка всего, руб.		114 000	150 000	182 250
Удельная арендная ставка, руб./кв.м.		300	714	750
Условия продажи (предложения)		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на уторговывание		0,861	0,861	0,861
Цена после коррек- тировки		258	615	646
Содержание комму- нальных услуг в арендной ставке	не включены	не включены	не включены	не включены
Корректировка на комм.услуги		1,00	1,00	1,00
Цена после коррек- тировки		258	615	646
Дата предложения	июнь	март	июнь	июнь
Корректировка на дату предложения		1,02	1	1
Цена после коррек- тировки		263	615	646
Месторасположение	Нягань	Советский	Нягань	Нягань
Корректировка на месторасположение		1,08	1,00	1,00
Цена после коррек- тировки		284	615	646
Функциональное назначение	торговое универ- сальное	торговое универ- сальное	Торговый центр	Торговый центр
Корректировка на функциональное назначение		1,00	0,74	0,74
Цена после коррек- тировки		284	455	478
Конструктивное ре- шение	отдельностоящее	отдельностоящее	встроенное	встроенное
Корректировка на конструктивное ре- шение		1,00	1,08	1,08
Цена после коррек- тировки		284	491	516
Цена после коррек- тировки		284	491	516
Этажность	3 этажа	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этажность		0,91	0,91	0,91
Цена после коррек- тировки		258	447	470
Наличие отдельного входа	есть отдельный вход	есть отдельный вход	есть отдельный вход	есть отдельный вход
Корректировка на наличие отдельного		1,00	1,00	1,00

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
входа				
Цена после корректировки		258	447	470
Состояние отделки	треб.косм.ремонт	удв.	хор.	хор.
Корректировка на состояние отделки		1,00	0,70	0,70
Цена после корректировки		258	313	329
Состояние объекта	хор.	хор	хор	хор
Корректировка на техническое состояние		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		258	313	329
Площадь ОКС, кв.м.	719,2	380	210	243
Корректировка на площадь		0,93	0,87	0,88
Цена после корректировки		240	272	290
Весовые коэффициенты		0,5110	0,2418	0,2473
Стоимость 1м² Объекта оценки, руб.	261			

Месячная арендная плата с учетом округления для помещений объекта оценки согласно приведенным выше расчетам составляет 260 руб./кв.м.

Применительно к объекту оценки коэффициент недоиспользования выставляемых для сдачи в аренду помещений будет приниматься на основании данных «Справочника оценщика недвижимости», стр. 215. Для торгово-офисных объектов коэффициент недозагрузки составляет 21% по неактивному рынку. В результате принимаем $K(\text{исп.})=1-0,21=0,79$.

В состав *операционных расходов (ОР)* включаются те расходы, которые несет арендодатель. В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости», «Торгово-офисная недвижимость», 2016 г., стр. 228, к операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости, характеризующий долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. Представленный в Справочнике коэффициент выражен в процентах от общего дохода, который равен 21% по неактивному рынку от потенциального валового дохода для торгово-офисной недвижимости.

Коэффициент капитализации методом кумулятивного построения.

Для учета странового риска и прочих рисков вложения в недвижимость рассчитаем ставку капитализации методом кумулятивного построения.

За безрисковую ставку в настоящем Отчете принимается срочная ставка бескупонной доходности ГКО – ОФЗ по данным ЦБ РФ составляет 8,87%¹⁷, как наиболее целесообразный параметр, уже учитывающий страновой риск.

Поправка на инвестиции в конкретный сектор рынка (недвижимости). Для определения

¹⁷ http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zcyс_params

поправки $R_{\text{недв.}}$ определена десятибалльная шкала, внутри которой группа экспертов определила средневзвешенное значение поправки на этот риск.

Расчет поправки риска на рынке недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Риск ухудшения общей экономической ситуации	динамичный			1		
Риск увеличения числа конкурирующих объектов	динамичный			1		
Риск изменения федерального или местного законодательства	динамичный			1		
Несистематический риск						
Риск наступления природных и антропогенных чрезвычайных ситуаций	статичный			1		
Риск, связанный с ускоренным износом здания	статичный			1		
Риск неполучения платежей по договорам (отсрочки платежа)	динамичный			1		
Риск неэффективного менеджмента	динамичный			1		
Риск воздействия криминогенных факторов	динамичный			1		
Риск финансовых проверок	динамичный			1		
Риск неправильного оформления / досрочного расторжения договоров	динамичный			1		
Количество наблюдений		0	0	10	0	0
Взвешенный итог		0	0	30	0	0
Сумма		30				
Количество факторов		10				
Средневзвешенное значение		3,0				

Таким образом, поправку на риск инвестиций в объект недвижимости $R_{\text{недв.}}$, принимаем равной 3,0 %.

Поправка на ликвидность учитывает срок экспозиции объекта недвижимости. На наш взгляд, целесообразно использовать поправку на ликвидность на уровне депозитной ставки для юридических лиц, учитывающую альтернативное вложение капитала на срок, условно равный экспозиции объекта.

$$R_{\text{ликв.}} = (D / 12) n, \text{ где}$$

D — средняя ставка по вновь привлеченным рублевым депозитам для юридических лиц, сроком 1 год;

n — срок возможной экспозиции объекта, исходя из его ликвидности.

На дату оценки средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций по данным Статистического бюллетеня Банка России, №4 за 2017 г. составляет 8,78%¹⁸.

Учитывая состояние и ликвидность Объектов, рассмотренные выше, принимаем срок 7 месяцев.

$$R_{\text{ликв.}} = (8,78 / 12) * 7 = 5,12\%$$

Для определения величины прямолинейного возмещения капитала (нормы возврата) Оценщик будет опираться на срок остаточного срока экономической жизни по Объекту оценки.

В результате, используя формулу метода Ринга для прямолинейного возмещения капитала будем определять норму возврата (N_v).

$$N_v = 1/n * 100\%, \text{ где}$$

n—остаточный срока экономической жизни.

Расчет срока оставшейся жизни объекта недвижимости, может быть определен как:

$$COЖ = ЭВ*(1-И/100), \text{ где}$$

COЖ – срок оставшейся жизни объекта недвижимости;

ЭВ – эффективный возраст, определенный исходя из классификации недвижимости по группам капиталности и срокам службы;

И – износ объекта оценки.

$$COЖ = 100*(1-0,12) = 88 \text{ лет}; N_v = 1/88 * 100\% = 1,14\%$$

¹⁸ <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1704r.pdf>

Итоговая ставка капитализации, определенная методом кумулятивного составит:

$$R_k = 8,87 + 3,0 + 5,12 + 1,14 = 18,13\%$$

Расчетная часть к доходному подходу

Показатели	Объект оценки
Количество единиц площади (м ²)	719,2
Ставка арендной платы в месяц (руб.)	260
Потенциальный валовой доход	2 243 904
Коэффициент использования (% использования и получения платежей)	0,79
Эффективный валовой доход (руб.)	1 772 684
Операционные расходы, %	21,0
Операционные расходы, руб.	471 220
Чистый операционный доход	1 301 464
Общая ставка капитализации	18,13
Стоимость объекта Оценки	7 178 511
Стоимость земельный участок, руб.	263 160
Стоимость объекта капитального строительства, руб.	6 915 351

6.5. Согласование результатов, полученных в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки различными подходами

При выборе весовых коэффициентов принимались во внимание следующие соображения с учетом возможной мотивации потенциального инвестора и продавца:

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему конструктивному решению, для которых не существует рынка или возможности извлечения дохода от эксплуатации, либо для объектов с незначительным износом. При определении износа велика доля экспертных суждений. Кроме того, затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому стоимость определяется суммой, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход отражает в основном точку зрения продавца. Информация, предоставляемая с точки зрения затратного подхода, безусловно, имеет значение для нашего анализа, но нельзя на нее слишком полагаться.

2. Результат, полученный в рамках доходного подхода, отражает, согласно принципу ожидания, размер потенциальной выгоды, которую объект недвижимости способен приносить своему владельцу в виде поступлений дохода. Стоимость приносящей доход недвижимости определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем. С точки зрения потенциального инвестора, приведенная стоимость будущего дохода от объекта недвижимости будет иметь большее значение в процессе принятия решения об итоговой величине стоимости, нежели затраты на возведение объекта.

3. Сравнительный подход более других отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

Таким образом, при согласовании результатов необходимо учесть все вышеупомянутые факторы, с присвоением соответствующих удельных весов стоимости Объекта, полученной в рамках каждого из подходов. В результате того, что итоги, полученные по каждому из подходов, недостаточно сопоставимы, для получения более достоверного результата ниже будет использован метод математического взвешивания. Описание метода анализа иерархий приведено в разделе «Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки». Результаты расчета приведены в нижеследующей таблице.

Расчет итоговых весов методов

	А	Б	В	Г	Итоговый вес метода
Вес критерия	0,064	0,126	0,320	0,490	1,00
Доходный	0,249	0,500	0,500	0,625	0,500
Сравнительный	0,751	0,500	0,500	0,375	0,500
СУММА:					1,0

Обобщение результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов по весовым коэффициентам, отражающим долю каждого подхода в определении итоговой стоимости долей Объекта оценки:

Показатели	Затратный	Доходный	Сравнительный	Согласованный результат, руб.
Весовой коэффициент	0	0,5	0,5	1
1. Магазин «Планета-авто», назначение: торговое, 3-этажный, общая площадь: 719,2 кв.м., кадастровый номер: 86:13:0101013:118;	не применялся	6 915 351	7 796 195	7 355 773
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующий магазин «Планета-авто», общая площадь: 387 кв.м., кадастровый номер: 86:13:0101013:70; Адрес (местонахождение) объектов: ХМАО-Югра, г. Нягань, ул. Строительная, д. 9, корп. 4	не применялся	263 160	263 160	263 160
ИТОГО	-	7 178 511	8 059 355	7 618 933

Для уменьшения вероятности погрешностей оценки в данном отчете применяются округление рассчитанной величины стоимости по принципу оставления в числе определенного количества верных значимых цифр. Согласно правилу округления погрешность округления не превосходит единицы десятичного разряда, определяемого последней оставленной значимой цифрой. Учитывая большое количество факторов, вовлеченных в расчет, и качество исходных данных, округление расчета, безусловно, оправдано.

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	
	С НДС	Без НДС*
1. Магазин «Планета-авто», назначение: торговое, 3-этажный, общая площадь: 719,2 кв.м., кадастровый номер: 86:13:0101013:118;	7 360 000	6 237 288
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующий магазин «Планета-авто», общая площадь: 387 кв.м., кадастровый номер: 86:13:0101013:70; Адрес (местонахождение) объектов: ХМАО-Югра, г. Нягань, ул. Строительная, д. 9, корп. 4	260 000	260 000
ИТОГО	7 620 000	6 497 288

* Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт б НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (по налогу на добавленную стоимость).

Таким образом, в результате обобщения результатов оценки рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки с учетом округления (в том числе НДС) составляет:

7 620 000 рублей.

Семь миллионов шестьсот двадцать тысяч рублей.

7. ИТОГОВОЕ ОБОБЩЕНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Таким образом, в результате расчета рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на дату оценки получены следующие результаты (с учетом округления), в том числе НДС:

7 620 000 рублей.

Семь миллионов шестьсот двадцать тысяч рублей.

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	
	С НДС	Без НДС*
1. Магазин «Планета-авто», назначение: торговое, 3-этажный, общая площадь: 719,2 кв.м., кадастровый номер: 86:13:0101013:118;	7 360 000	6 237 288
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующий магазин «Планета-авто», общая площадь: 387 кв.м., кадастровый номер: 86:13:0101013:70; Адрес (местонахождение) объектов: ХМАО-Югра, г. Нягань, ул. Строительная, д. 9, корп. 4	260 000	260 000
ИТОГО	7 620 000	6 497 288

* Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт б НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (по налогу на добавленную стоимость).

Согласно п. 30 ФСО № 7 «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».

В соответствии с «Рекомендациями по определению и обоснованию границ интервала», 2015 г. под ред. Лейфера Л.А., стр. 15, значение полуширины интервала для универсальных торгово-офисных объектов находятся в диапазоне +/-17,5% по неактивному рынку.

Результат оценки стоимости Объекта оценки лежит в диапазоне 6 290 000 – 8 950 000 рублей.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

В соответствии со ст.12 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Необходимо отметить, что сделанный вывод о рыночной стоимости Объекта оценки основан на предположениях (указанных выше при определении термина «рыночная стоимость»), при которых данный Объект может перейти из рук в руки по указанной цене. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в процессе данной Оценки, вследствие таких факторов как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. В случае сделки, предполагающей оплату в неденежной форме или продажу в кредит, происходит увеличение продажной цены. В процессе данной Оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения цены.

ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКОВ:

БЕКРЕНЕВА НИНА СЕМЕНОВНА

ФОТОПРИЛОЖЕНИЕ

Фотографии предоставлены заказчиком работ по оценке (см. «Задание на оценку», приложение к договору на проведение оценки»

















ПРИЛОЖЕНИЯ

№ 86-АВ/17.12.13

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи: "13" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 20.11.2013


Субъект (субъекты) права: Сизов Александр Михайлович, дата рождения 17.12.1984, место рождения: поселок Нях Октябрьского района Тюменской области, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 67 04 № 107761, выдан 10.02.2005 ОВД города Нягани Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области, код подразделения 862-009; адрес постоянного места жительства: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Интернациональная, д.10, кв.3


Вид права: Собственность

Объект права: Магазин "Планета-Авто", назначение: торгового назначения, 3 - этажный, общая площадь 719,2 кв. м, инв.№ 71:139:001:004960110:0009:20004, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Строительная, д.9, корп.4

Кадастровый (или условный) номер: 86:13:0101013:118

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека, ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/028/2013-403

Регистратор Курдюмов Н.  (подпись)

86-АВ 721701 

1084 05.12.13

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи: "13" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 20.11.2013


Субъект (субъекты) права: Сизов Александр Михайлович, дата рождения 17.12.1984, место рождения: поселок Нях Октябрьского района Тюменской области, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 67 04 № 107761, выдан 10.02.2005 ОВД города Нягани Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области, код подразделения 862-009; адрес постоянного места жительства: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нягань, ул.Интернациональная, д.10, кв.3

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующий магазин "Планета-АВТО", общая площадь 387 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нягань, ул.Строительная, д.9, корп.4

Кадастровый (или условный) номер: 86:13:0101013:70

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека, ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/028/2013-404

Регистратор Курдюмов Н. П.  (подпись)

86-АВ 721702 

чек от 18.12.13

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

г. Нягань

«20» ноября 2013г.

Сизов Александр Михайлович, 17.12.1984 года рождения, паспортные данные: 6704 №107761 выдан 10 февраля 2005 года ОВД города Нягани, Ханты-Мансийского автономного округа, Тюменской области, зарегистрирован по адресу: Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Нягань, ул. Интернациональная, дом 10 квартира 3, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с одной стороны и,

Пузанова Татьяна Ивановна, 30 марта 1959 года рождения, место рождения: д. Николаевка, Бугурусланского района, Оренбургской области, паспорт 6704 № 109468 выдан ОВД города Нягани, Ханты-Мансийского автономного округа, Тюменской области 18 июня 2005 года, код подразделения 862-009, зарегистрированная по адресу: г. Нягань, ул. Интернациональная, д.32, общ.18, именуемая в дальнейшем «**Продавец**», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Продавец продает, а Покупатель покупает:

Магазин «Планета-Авто», нежилое, для торговой деятельности, общая площадь 719,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, ул. Строительная, дом 9, корпус 4.

и Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующий магазин «Планета-Авто», общая площадь 387 кв.м., адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, ул. Строительная, д. 9, корпус 4 на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.2. Указанный в пункте 1.1. настоящего договора Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора дарения от 23 мая 2008 года, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре 26 июня 2008 года за №86-72-17/005/2008-515, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права выданным 24 июня 2008 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре, бланк серия 72-НЛ 074164, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24 июня 2008 года сделана запись регистрации №86-17/005/2008-335.

Указанный в пункте 1.1. настоящего договора магазин «Планета-Авто» принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора дарения от 23 мая 2008 года, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре 26 июня 2008 года за №86-72-17/005/2008-515, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права выданным 24 июня 2008 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре, бланк серия 72-НЛ 074163, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24 июня 2008 года сделана запись регистрации №86-17/005/2008-333.

Указанный в пункте 1.1. настоящего договора магазин «Планета-Авто» и земельный участок под ним находится в обеспечении у банка по кредитным договорам: №792 от 22.11.2010 г., № 0752 фсп от 10.09.2010 г., № 0753 фсп от 10.09.2010 г., № 341 от 17.07.2008 г., № 469 от 03.04.2009 г.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА:

2.1. Покупатель приобретает у Продавца указанный в пункте 1.1. настоящего договора магазин «Планета-Авто» за 19 000 000 руб. (Девятнадцать миллионов) рублей, и земельный участок под ним за 1 000 000 руб. (Один миллион) рублей.

1

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ:

3.1. Расчёт за указанную в пункте 1.1. настоящего договора недвижимость производится Покупателем в следующем порядке:

На момент заключения настоящего договора купли-продажи Покупатель передает Продавцу денежные средства в размере 4 000 000,00 (Четыре миллиона) рублей, оставшуюся сумму в размере 16 000 000,00 (Шестнадцать миллионов) рублей Покупатель обязуется передать в течение трех дней с момента государственной регистрации права собственности Покупателя по настоящему договору, за счет кредитных средств, предоставляемых ОАО "Сбербанк России" в лице Няганского отделения №8448 ОАО Сбербанк России путем перечисления на счет продавца № 42307810467230049095 открытый в ОАО "Сбербанк России" в няганском отделении №8448 ОАО Сбербанк России.

Стороны пришли к соглашению, что после регистрации перехода права собственности указанный магазин «Планета-Авто» и земельный участок под ним не будут находиться в залоге у продавца.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:

4.1. Права и обязанности Продавца:

- а) Передать указанную в пункте 1.1. настоящего договора недвижимость в состоянии, пригодном к немедленной эксплуатации его Покупателем;
- б) Принять произведенную Покупателем оплату;
- в) Продавец гарантирует, что он не имеет задолженностей по налогам и сборам на указанную в пункте 1.1. настоящего договора недвижимость;
- г) Продавец гарантирует, что указанная в пункте 1.1. настоящего договора недвижимость на момент заключения настоящего договора является предметом залога, под запретом и арестом не состоит.

д) Покупатель согласен на то, что указанный магазин «Планета-Авто» и земельный участок под ним будут находиться у ОАО «Сбербанк России» в залоге с момента государственной регистрации перехода права собственности на магазин «Планета-Авто» и земельный участок к покупателю. Залогодержателем по данному залогоу будет являться ОАО «Сбербанк России». Права залогодержателя удостоверяется закладной.

е) На момент подписания настоящего договора, в магазине, указанном в пункте 1.1. настоящего договора никто не зарегистрирован.

ж) ИП Пузанов А.В. оплачивает кредитные договоры №792 от 22.11.2010 г., № 0752 фсп от 12.11.2010 г., № 0753 фсп от 28.09.2010 г., в соответствии с условиями которых объект недвижимости, указанный в п. 1.1. настоящего договора выступает в качестве залогового обеспечения в ОАО "Сбербанк России" в няганском отделении №8448 ОАО Сбербанк России, и общий остаток по которым составляет 4 020 564,07 рублей соответственно.

4.2. Покупатель обязан:

- а) в определенный п.3.1. настоящего договора срок оплатить переданную Продавцом указанную в пункте 1.1. настоящего договора недвижимость;
- б) принять указанную в пункте 1.1. настоящего договора недвижимость по акту приема-передачи в течение 3 (трех) дней с момента заключения настоящего договора;

4.3. Право собственности на указанную в пункте 1.1. настоящего договора недвижимость возникает у Покупателя с момента государственной регистрации права собственности в Няганском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре.

4.4. Продавец гарантирует, что заключает настоящий договор не в следствии стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

5.1. В случае ненадлежащего исполнения или неисполнения своих обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

5.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств по настоящему договору.

5.4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранится у Сторон, а также в делах Няганского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре.

ПОДПИСИ СТОРОН:

«ПРОДАВЕЦ»:

[Подпись] / Пузанова Татьяна Ивановна

«ПОКУПАТЕЛЬ»:

[Подпись] / Сизов Александр Михайлович

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Продавец: Собственник

Дата регистрации: 13.12.2017

Номер регистрации: 86-86/11/2017

Подписан: Курдюмов Н.Г.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Продавец: Собственник

Дата регистрации: 13.12

Номер регистрации: 86-86/11/2017

Подписан: Курдюмов Н.Г.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Продавец: Собственник

Дата регистрации: 13.12.2017

Номер регистрации: 86-86/11/2017

Подписан: Курдюмов Н.Г.



Пронумерован
проанализирован
скачано
№ 5
ИП
ИП

НЯГАНЬСКОЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ ФИЛИАЛА ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"

ПО ХАНТЫ-МАНСИЙСКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ- ЮГРА

Область, республика, край Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ

Район _____

Город г. Нягань

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Магазин "Планета - Авто"

по улице Строительная, Жилой район Западный

№ 9 корпус 4

Инвентарный номер	71:139:001:004960110:0009:20004					
Регистровый номер	151205:001:004960110:0009:20004					
Кадастровый номер	86:13:0101013:0004 71:139:001:004960110:0009:20004					
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 15.12.2005 г.

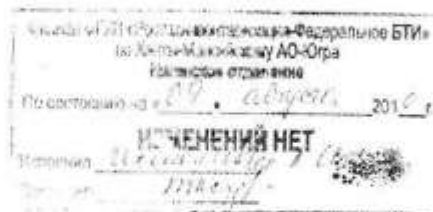


Таблица соответствий

Литера	Номера	Описание объекта	Инвентарный номер
А	1	Основное строение	
а1	2	Холодный пристрой	

Регистрация права собственности

Дата 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 свидетелствующего правильность записи
-------------	---	--	---	--

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	310,5	0	0	0

Благоустройство - кв. м.

Водопродод	Отопление						Местное горячее водоснабжение	Централ горячее водоснабжение	Ванны		
	от ТЭЦ	групп. котельн.	соб. котельн.	от АСГВ	печное	другое			С центр. горяч. водосн.	С газовыми колонкам	С дровяными колонками
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
704,9	0,0	704,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	

Канализация	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализа-ция
	Централизованное	Жидким газом		Пассажирские	Грузовые				
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
704,9	0,0	0,0	719,2	0,0	0,0	0,0	704,9	0,0	0,0

Общие сведения

Назначение Магазин

Использование Для торговой деятельности

Количество мест (мощность), _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

**Исчисление площадей и объемов здания и его частей
(подвалов, пристроек и т.п.)**

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)	
1	2	3	4	5	6	
А	Основное строение	1	21,25*13,64	289,9	10,8	3073
а1	Холодильный пристрой	1	8,26*2,49	20,6	2,8	58

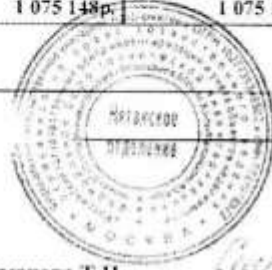
Общая стоимость строений и сооружений на участке

КАТЕГОРИЯ	Восстановительная стоимость в ценах 1999 г.	Действительная стоимость в ценах 1999 г.
Основные строения	1 064 733р.	1 064 733р.
Холодный пристрой	10 415р.	10 415р.
Всего:	1 075 148р.	1 075 148р.

5 июня 2005
 8 7 2 7 30 4,00
 45 000,00
 8 810 804,00
 10 000,00
 10 000,00

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Сметная балансовая стоимость (с учетом износа) _____ руб.



19.12.2005 Исполнил: Селезнева Т П _____
 19.12.2005 Проверил: Кустов В И _____
 19.12.2005 Начальник подразделения: Суворова Т.М. _____



XII. Ведомость последующих обследований

Исполнил (Ф.И.О. должность)	г.	г.	г.	г.
Проверил (Ф.И.О. должность)				
Директор бюро (Ф.И.О.)				

М.П. М.П. М.П.

10 000,00
 [Handwritten signature]

Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части
строений и пристроек

Питер	Наименование строений и сооружений	№ табл.	Измерит.	Стоим. измерит. по таблице	Ценност. коэфф.	Стоим. после прим. ценност. коэфф.	Стоим. измерит. с поправк.	Количество т.в.о. (объем, площадь)	Восстановительная стоим. в ценах 1999 г.	% износа	Действительная стоим. в ценах 1999 г.
3	Основное строение	33/5 а	куб. м	32	1	32,00	546,48	3971	1 064 733	0	1 064 733
	износ здания			1,14							
	износ инженерных сетей			0,95							
	износ оборудования			1,21							
4	Узловая пристройка	28/164 а	куб. м	13,1	1	13,10	179,37	38	10 415	0	10 415
	износ здания			1,07							
	износ инженерных сетей			1,28							
	износ оборудования			1,31							

Техническое описание служебных построек

Литера a1 Этажность I Износ, % 0

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по площади	Погрешность, %	Удельный вес с поправками
1	Фундамент	свай - металлические трубы, бетонный ленточный	11	1	11
2	Стены и перегородки	стены - арболитовая, перегородки - кирпичные, отделка - обшивка сайдингом	26	1	26
3	Перекрытия	Железобетонные плиты	4	1	4
4	Крыша	Металлическая по деревянной обрешетке	13	1	13
5	Полы	Керамическая плитка	7	1	7
6	Проемы	Окна - пластиковые стеклопакеты, двери - металлические	14	1	14
7	Отделочные работы	Обшивка стен сухой штукатуркой, покраска	18	1	18
8	Внутреннее освещение	электроосвещение	4	1	4
9	Прочие работы	отметка	3	1	3
ИТОГО			100,0		

Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А Год постройки: 2005 г. Число этажей: III
 Группа капитальности: III Вид отделки: улучшенная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице				Процент износа к строению	Текущие изменения износ %	
				Площадь к уд. весу в %	Удельный вес с поправками	Износ в %	эле-мента		к стро-ению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	сваи - металлические трубы, бетонный ленточный		6	1	6	0	0		
2	Стены и перегородки	стены - арболитовые, перегородки - кирпичные, отделка - 1 этаж обложен кирпичом, 2,3 этажи обшиваются сайдингом с утеплителем из мин. ваты		31	1	31	0	0		
3	Перекрытия	Железобетонные плиты		10	1	10	0	0		
4	Кровля	Металлочерепица на деревянной обрешетке		12	1	12	0	0		
5	Полы	Керамическая плитка, дощатые, линолеум		6	1	6	0	0		
6	Двери	Окна - пластиковые стеклопакеты с дверями - филенчатые, металлические		11	1	11	0	0		
7	Внутренние отделочные работы	отделка повышенного качества		4	1	4	0	0		
8	Внутренние санитарно-технические электротехнические и слоботочные устройства	центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, телефон		17	1	17	0	0		
9	Прочие работы	отметка		3	1	3	0	0		
ИТОГО				100,0	100,0	100,0	0,0			

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

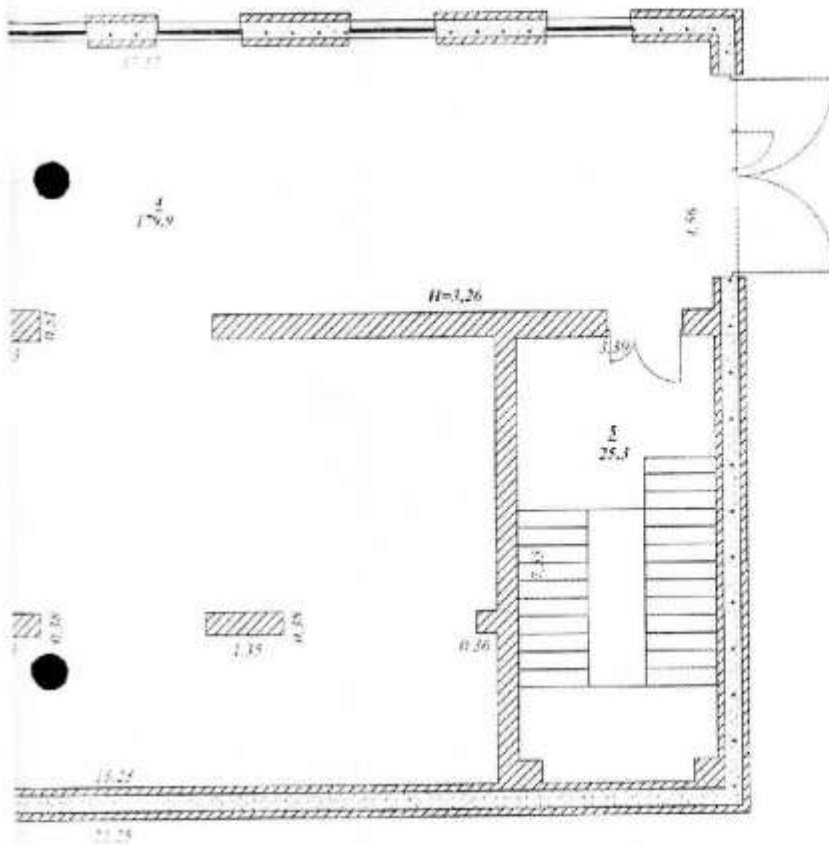
ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Этаж по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану строения	Назначение	Формула подсчета чистой площади помещения по внутреннему обмеру:	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения:		Высота помещений по внутреннему обмеру	Итоговые суммы!	Примечание	
						подсобные:	используемые:				
А	III	15		помещение	3,51*4,33			15,2	2,35	15,2	отопле
		16		помещение	8,24*4,33			35,7	2,35	35,7	отопле
		17		помещение	6,04*6,27-0,21*1,41-0,23*0,23*2-3,04*2,18			34,6	2,35	34,6	отопле
		18		помещение	1,73*2,31			4,9	2,35	4,9	отопле
		19		помещение	3,61*6,07			15,8	2,35	15,8	отопле
		20		помещение	3,63*6,06-0,10*0,18-1,28*0,10			21,9	2,35	21,9	отопле
Итого по этажу III						0	226,2	226,2			
А	I			пристрой холодильный	2,03*4,27+2,78*2,02			14,3	2,60	14,3	отопле
		Итого по этажу I						0	14,3	14,3	
Всего						158,8	560,4	719,2			

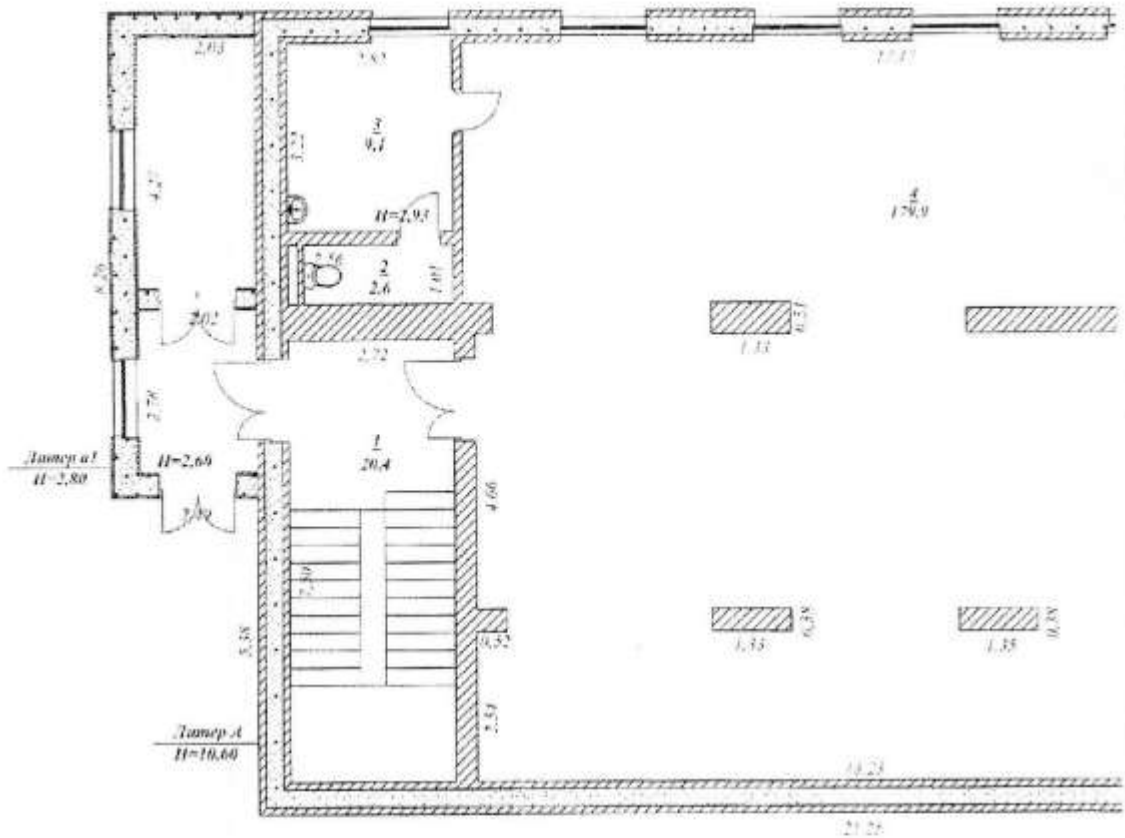
- 2 -

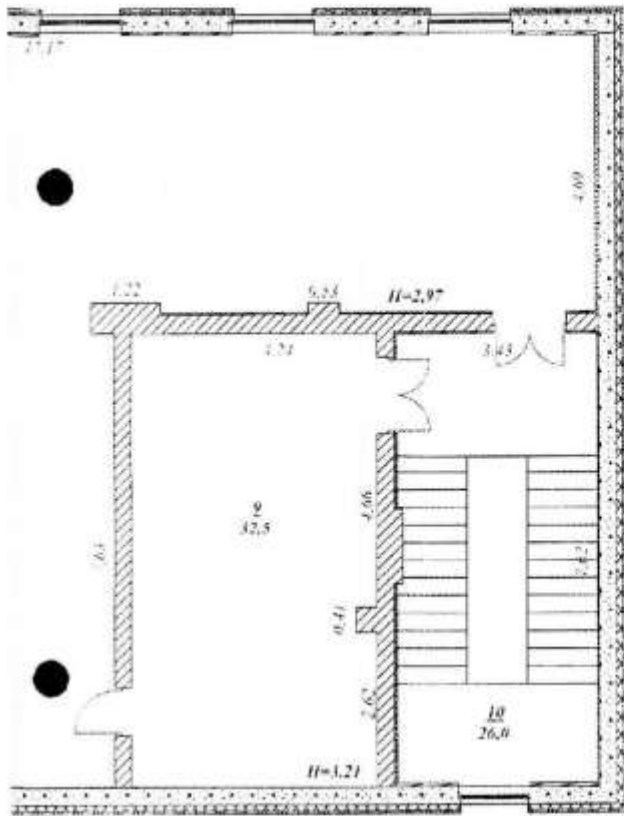
ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Этаж по плану	Этаж	Номер комнаты	Номер по плану строения	Назначение	Формула расчета полезной площади помещений по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения:		Высота помещений по внутреннему обмеру	Итоговые суммы	Примечания	
						общая	используемая				
I				1	лестничная клетка	7,50*2,72		20,4	3,26	20,4	лестница
				2	туалет	2,56*1,01		2,6	2,93	2,6	лестница
				3	кабинет	2,82*3,22	9,1		2,93	9,1	лестница
				4	офис	17,17*4,56+7,58*13,23+1,94*0,42+3,75*0,42-0,52*0,38-1,33*0,28-1,35*0,38-0,36*0,68-0,06		179,9	3,26	179,9	лестница
				5	лестничная клетка	7,55*3,19-0,40*0,40*2		25,3	3,26	25,3	лестница
Итого по этажу I						9,1	228,2		237,3		
II				6	лестничная клетка	2,72*7,28-0,40*0,40		20,5	3,21	20,5	лестница
				7	коридор	2,80*4,64-0,48*0,67		12,7	3,91	12,7	лестница
				8	торговый зал	17,17*4,69-0,14*0,57-0,14*1,22+7,63*8,78+0,39*3,17-0,39*3,91-0,14*0,50-0,85*0,10-0,52*0,38	149,7		2,90	149,7	лестница
				9	офис	4,24*7,69-0,41*0,36		32,5	3,21	32,5	лестница
				10	лестничная клетка	3,43*7,67-0,69*1,28		26	3,21	26	лестница
				Итого по этажу II						149,7	91,7
III				11	коридор	17,63-1,20*2,71-(3,08*1,12)*20-4,92*1,12-(20,15-4,20)*1,41-3,44*7,83-1,41*(0,89*1,28)		72,5	2,55	72,5	лестница
				12	туалет	2,33*1,08		2,5	2,55	2,5	лестница
				13	помещение	2,2*3,24		7,4	2,38	7,4	лестница
				14	помещение	3,62*4,33		15,7	2,38	15,7	лестница

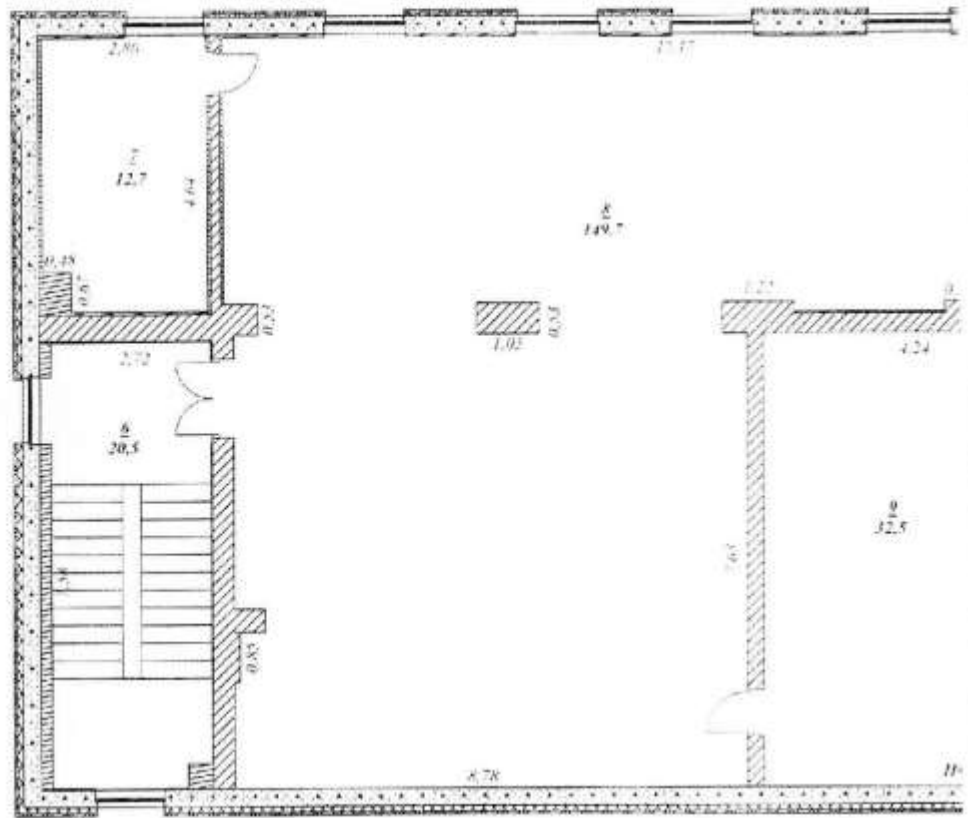


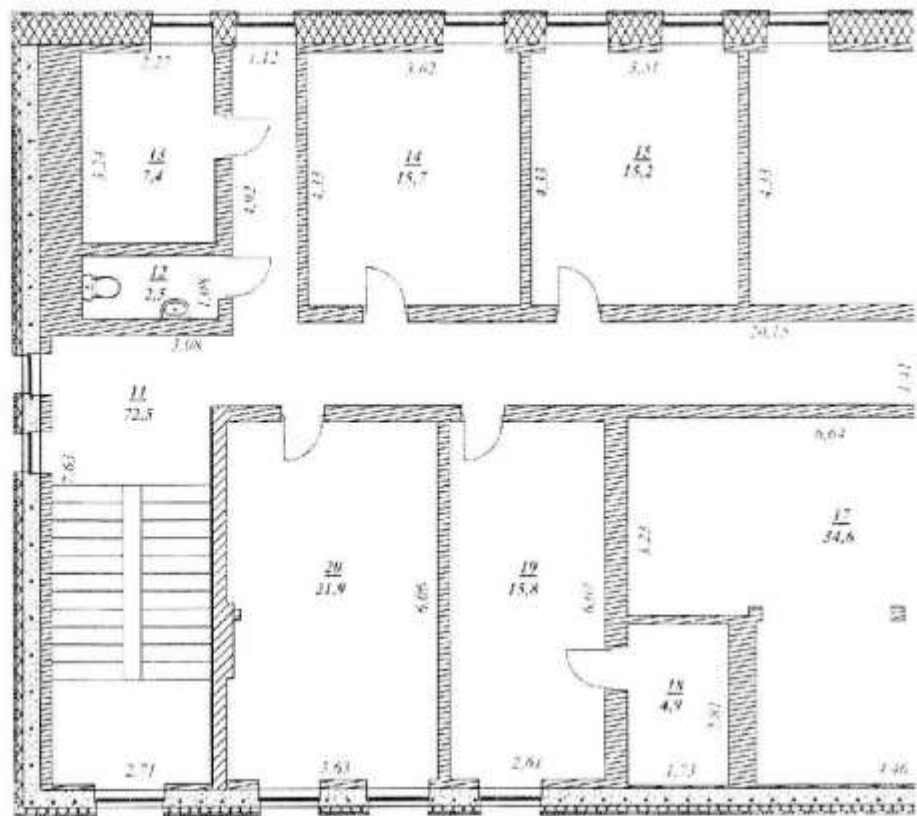
РФ	НЯГАНЬСКОЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ Филиала ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ" по ХМАО-ЮГРА		
Лист № 1	Помещенный план: г. Нягань, ул. Строительная, 9, корпус 4 (1 этаж)		Масштаб: 1:100
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись
15.15.05г.	Техник	Селезнева Т.П.	<i>[Signature]</i>
	Инженер	Кустов В.И.	<i>[Signature]</i>
	Начальник	Суворова Т.М.	<i>[Signature]</i>

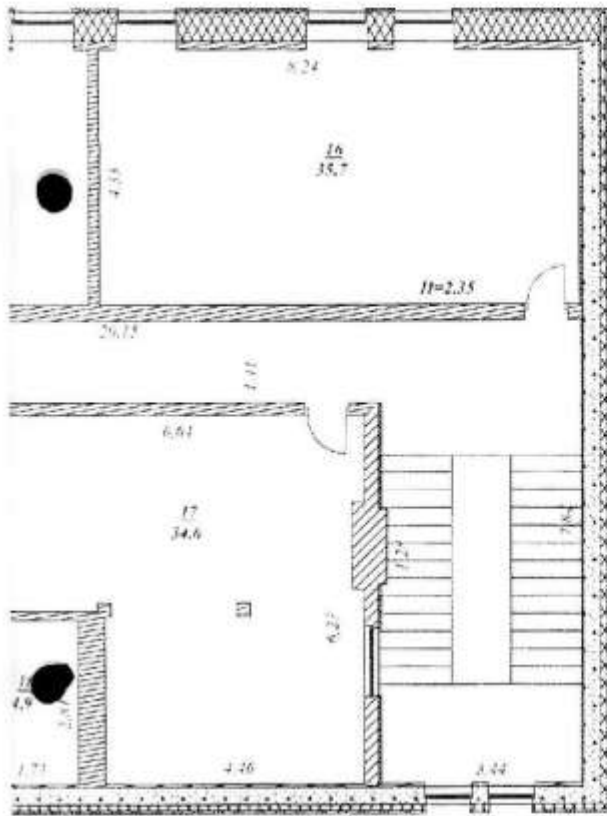




РФ	НЯГАНЬСКОЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ Филиала ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ" по ХМАО-ЮГРА		
Лист № 2	Полэтажный план: г. Нягань, ул. Строительная, 9, корпус 4 (2 этаж)		Масштаб: 1:100
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись
15.15.05г.	Техник	Селезнева Т.П.	<i>[Signature]</i>
	Инженер	Кустов В.И.	<i>[Signature]</i>
	Начальник	Суворова Т.А.	<i>[Signature]</i>

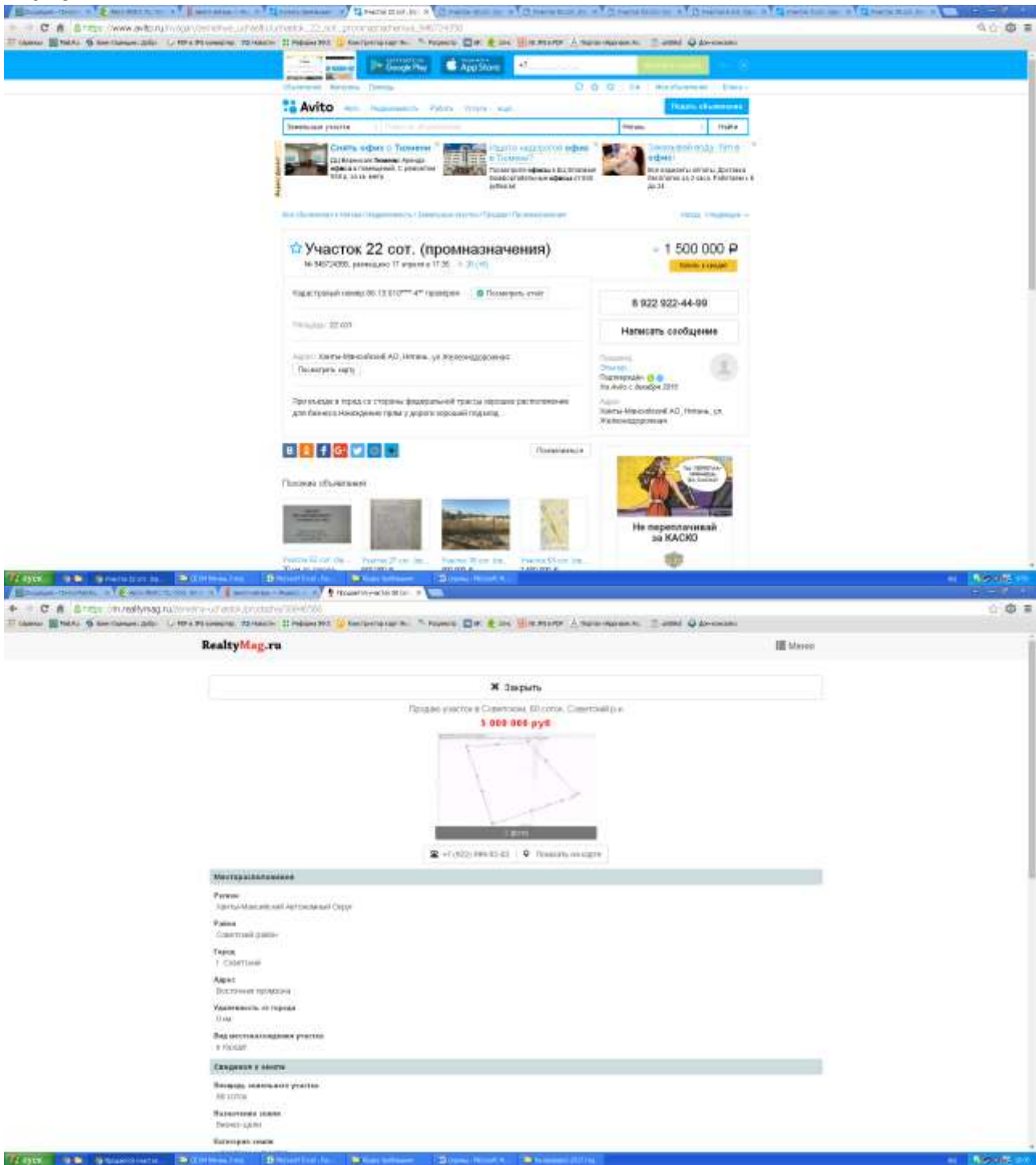


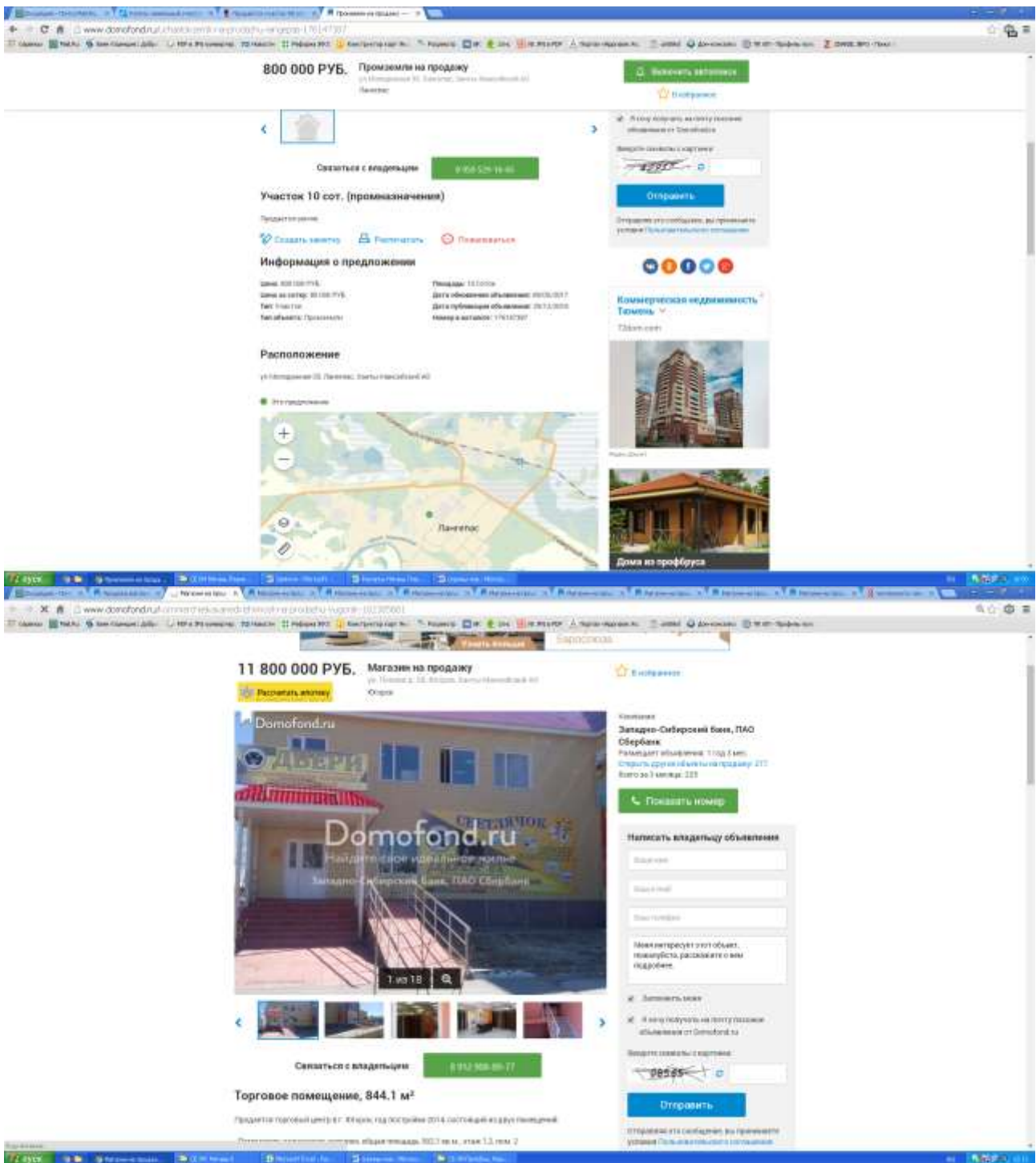


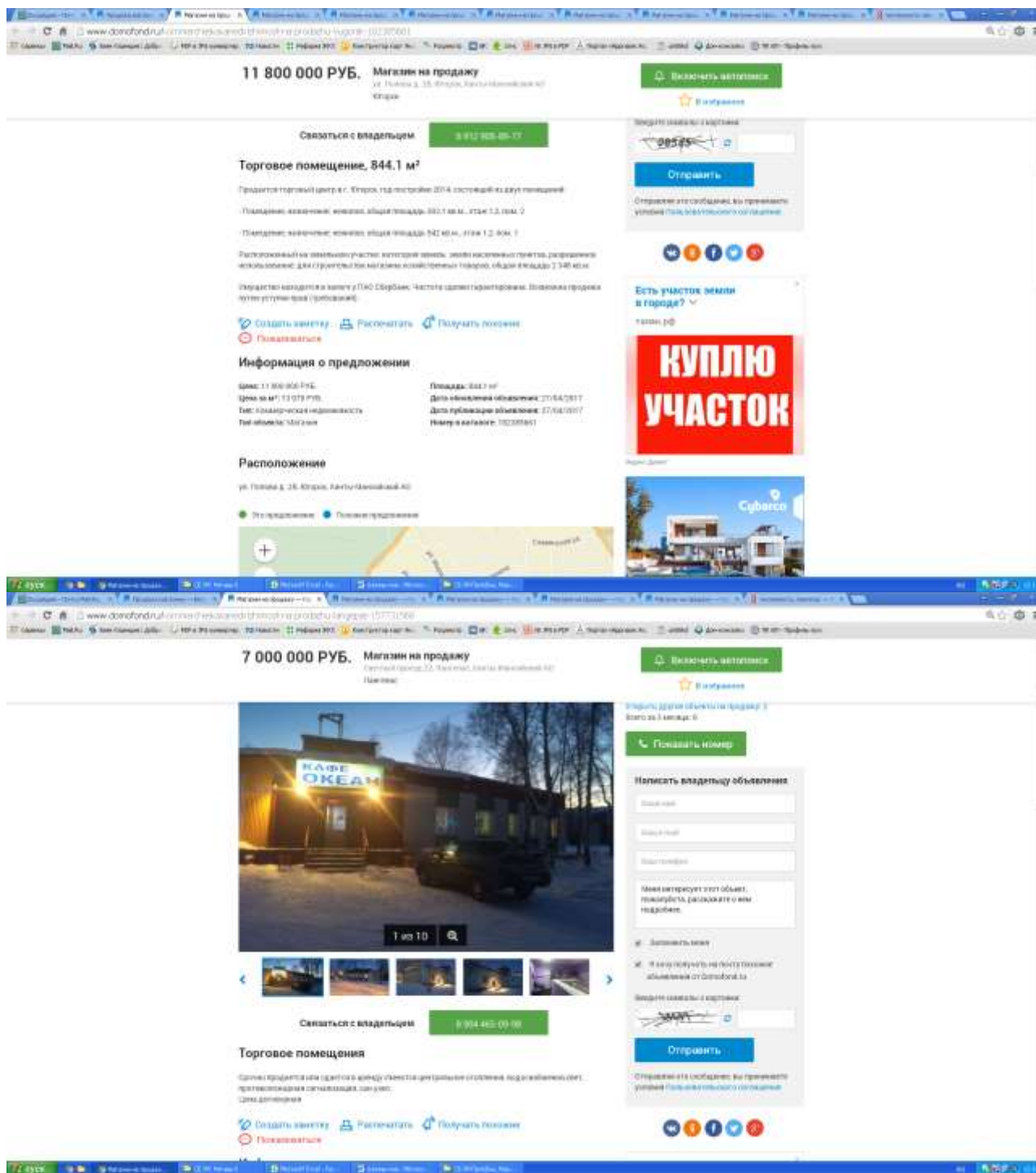


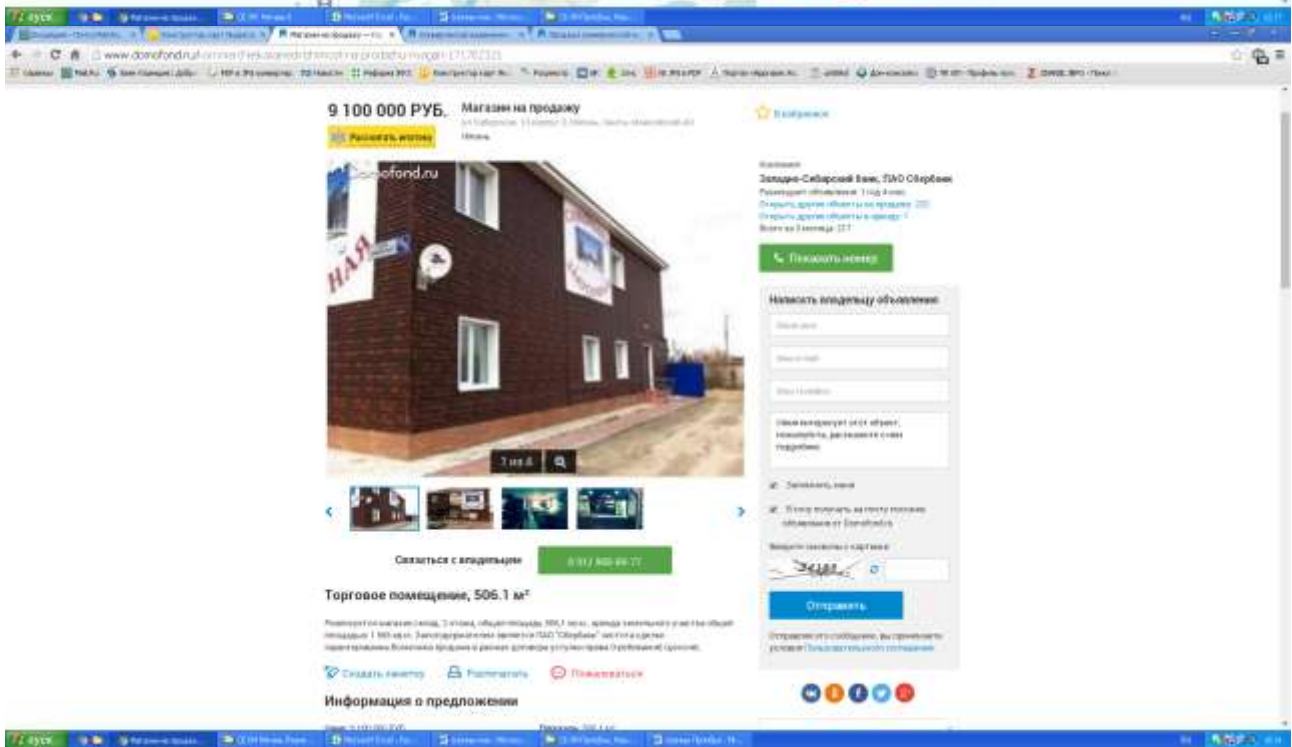
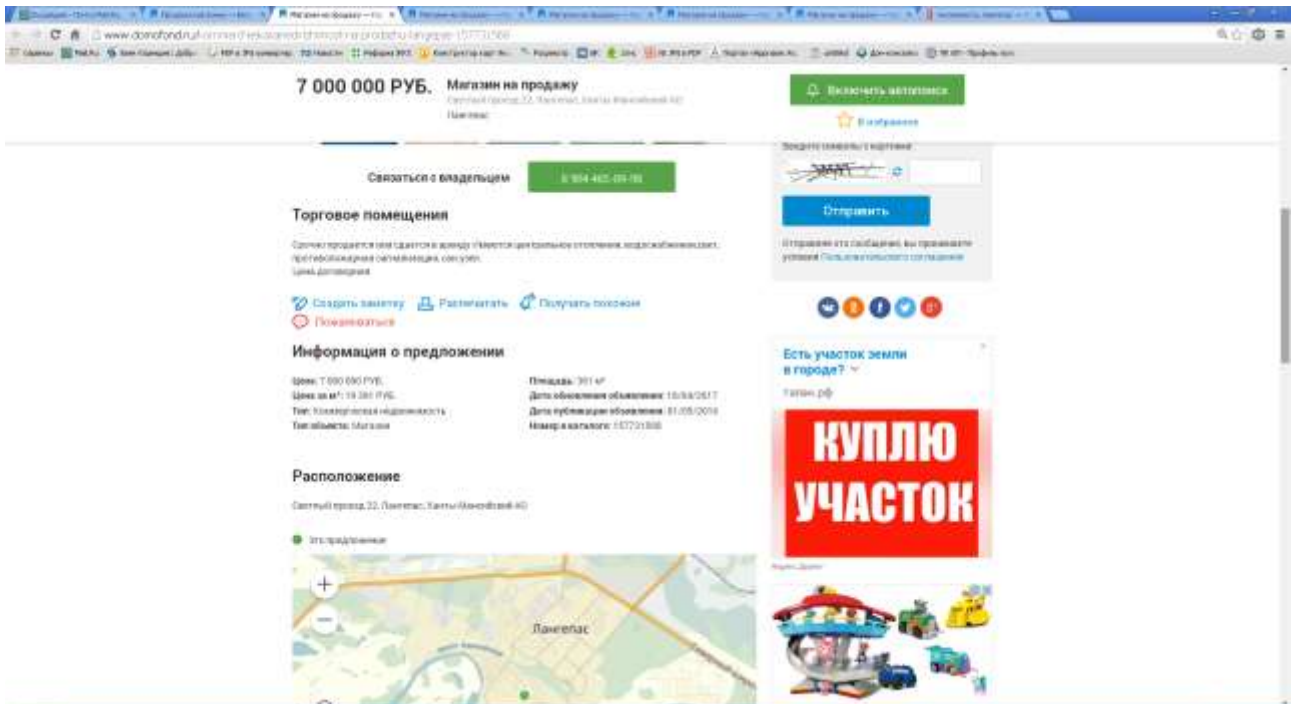
РФ	НЯГАНЬСКОЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ Филиала ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ" по ХМАО-ЮГРА	
Лист № 3	Полтажный план: г. Нягань, ул. Строительная, 9, корпус 4 (3 этаж)	Масштаб 1:100
Дата	Должность	Ф.И.О.
15.15.05г.	Техник	Селезнева Т.П.
	Инженер	Кустов В.И.
	Начальник	Суворова Т.М.

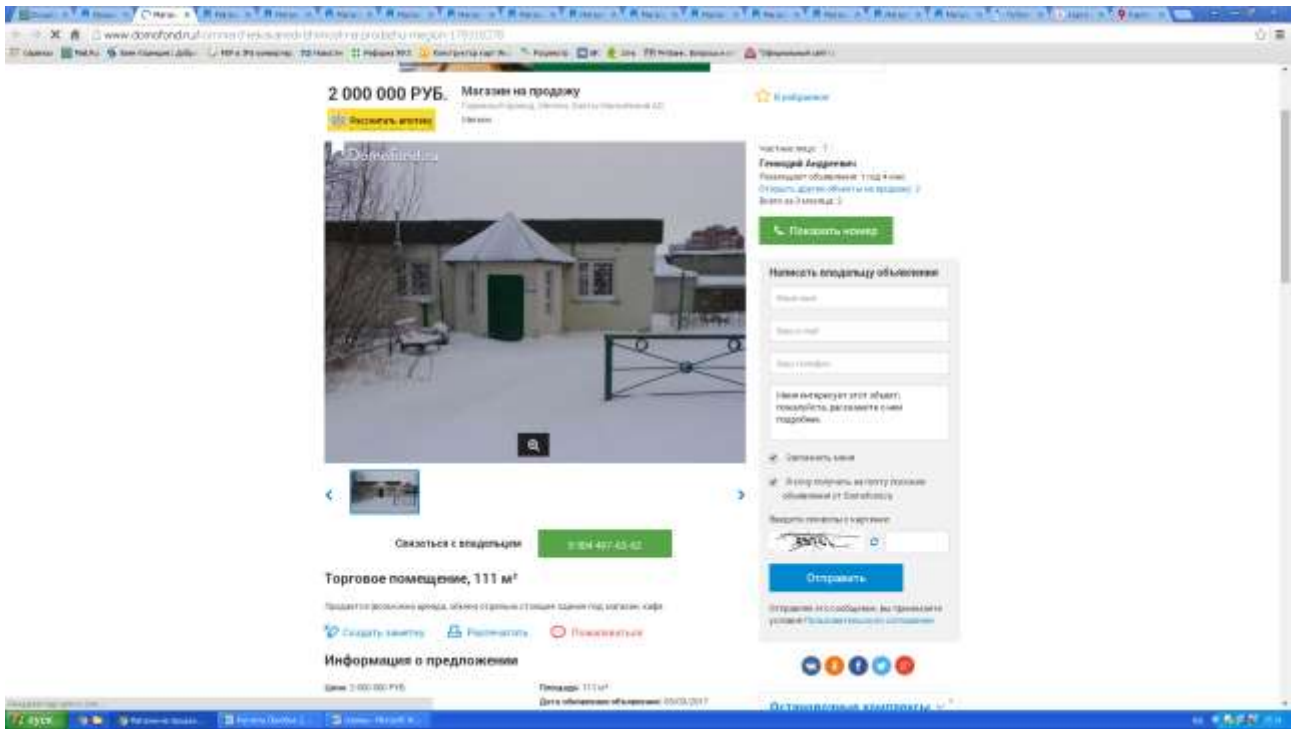
Аналоги













ПОЛИС № 7591R/776/00631/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7591R/776/0631/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик, Бекренева Нина Семеновна

Адрес регистрации: г. Тюмень, ул. Военная, д. 21, кв. 60

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (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.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.

Франшиза: без франшизы

Территория страхового покрытия: Российская федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «30» января 2017 г., и действует по 23 часа 59 минут «29» января 2018 г., включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:

ОАО «АльфаСтрахование»

Адрес: 625026, г. Тюмень, ул. 50 лет ВЛКСМ 51

ИНН 7713056834

КПП 772501001

р/с 40701810838290000006 в Филиал «Екатеринбургский»

АО «АЛЬФА-БАНК»

к/с 301018 10100000000964 в ГРКЦ ГУ

Банка России по Свердловской области

БИК 046577964



/О. В. Пьянкова/

М.П.

Начальник отдела сопровождения,
Тюменского филиала

На основании доверенности №9405/14 от 08.12.2014г.

Страхователь:

Бекренева Нина Семеновна

Адрес: г. Тюмень, ул. Военная, д. 21, кв. 60

Паспорт: 7110 828702 от 07.12.2010

Код подразделения 720-002

Нина Семеновна Бекренева /Н. С. Бекренева/

Место и дата выдачи полиса:
г. Тюмень, 24.01.2017г.



**ПОЛИС N166600-035-000013
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АССОЦИАЦИЯ АЛКО»
 Адрес: 625000, г.Тюмень, ул. Хохрякова, 52/3
 ИНН: 7203045232
 Банковские реквизиты: Р/с 40702810167020100711 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г.Тюмень,
 К/с 30101810800000000651; БИК 047102651

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов)	0,025	30 000,00 (Тридцать тысяч)

Лимиты ответственности Страховщика – не установлены.
 Франшизы - не установлены.

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно в срок до «01» декабря 2016 г.
 Форма уплаты страховой премии: безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N166600-035-000013 от 28.11.2016 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «01» декабря 2016 г. по «30» ноября 2017 г.
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор N156600-035-000018 от 26.11.2015 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»  М.П. _____ / Калинин П.Г./	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Ассоциация АЛКО»  М.П. _____ / А.В.Долгих /
--	--

Дата выдачи полиса: 28 ноября 2016 г.

