



Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Гилберт Инвест»

М.П.
С.Ф. Нехаева

ОТЧЕТ № ГИ-067-101-067/18

Об оценке рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов недвижимости:

1. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5674, общей площадью 251,1 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1

2. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5679, общей площадью 45,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №6

3. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5677, общей площадью 38,8 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7

4. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678, общей площадью 161,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №4

Заказчик: НПФ «Профессиональный» (АО)

Исполнитель: ООО «Гилберт Инвест»

Дата оценки: 15 сентября 2018 года

Дата составления отчета: 28 сентября 2018 года

Москва 2018

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № ГИ-101-067/0918 от 17 сентября 2018 года, оценщик ООО «Гилберт Инвест» произвел определение рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов недвижимости:

1. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5674, общей площадью 251,1 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1

2. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5679, общей площадью 45,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №6

3. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5677, общей площадью 38,8 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7

4. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678, общей площадью 161,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №4

Оценка рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов была произведена по состоянию на **15 сентября 2018 года**.

Отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н

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

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость (справедливая стоимость) объектов оценки на дату оценки, с учетом округления составляет:

Объекты оценки	Рыночная стоимость (справедливая стоимость), руб. без НДС
1. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5674, общей площадью 251,1 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1	44 743 253
2. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5679, общей площадью 45,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №6	10 281 872
3. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5677, общей площадью 38,8 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7	8 605 511
4. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678, общей площадью 161,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №4	33 430 841

С уважением,
Генеральный директор

С.Ф. Нехаева

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	5
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....	5
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	6
1.4	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	7
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.9	
2.1	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	9
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
3.1	. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	11
3.2	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
4	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
4.1	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
4.2	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	13
5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
5.1	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	15
5.2	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	18
5.3	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	18
5.4	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	20
6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
6.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	22
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.....	27
6.3	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.	29
6.4	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	32
7	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	38
7.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ)	38
7.2	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	38
7.3	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	39
7.4	АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ	40
7.5	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	42
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	43
8.1	МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	43
8.2	ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	46
8.3	ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	47
8.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК.....	48
8.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	51
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	59
9.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА.....	59
9.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ПОМЕЩЕНИЯ И НЕДОСБОРА ПЛАТЕЖЕЙ.....	68
9.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ	68

9.4	РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ	68
9.5	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	68
10	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	71
11	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	75

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объектов оценки является Договор об оказании услуг по оценке № ГИ-101-067/0918 от 17 сентября 2018 года, заключенный между Заказчиком НПФ «Профессиональный» (АО) и Исполнителем – ООО «Гилберт Инвест».

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 1-1

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки ¹				
Объекты оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5674, общей площадью 251,1 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1	Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5679, общей площадью 45,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №6	Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5677, общей площадью 38,8 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7	Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678, общей площадью 161,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №4
Площадь, кв. м.	251,1	45,9	38,8	161,9
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Текущее использование	офисное ²	офисное ³	офисное ⁴	офисное ⁵
Кадастровый (или условный) номер	72:23:0216003:5674 ⁶	72:23:0216003:5679 ⁷	72:23:0216003:5677 ⁸	72:23:0216003:5678 ⁹
Год постройки здания, в котором расположено помещение ¹⁰	2005	2005	2005	2005
Кадастровая стоимость, руб.	6 949 724,83 ¹¹	1 270 379,81 ¹²	1 073 872,26 ¹³	4 480 925,73 ¹⁴
Местоположение	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №1	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №6	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №7	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4
Этаж (номера на поэтажном плане)	цоколь	3	3	2

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

² Интервью с Заказчиком, данные сервиса «Яндекс-карты» <http://maps.yandex.ru>, результаты визуального осмотра

³ Интервью с Заказчиком, данные сервиса «Яндекс-карты» <http://maps.yandex.ru>, результаты визуального осмотра

⁴ Интервью с Заказчиком, данные сервиса «Яндекс-карты» <http://maps.yandex.ru>, результаты визуального осмотра

⁵ Интервью с Заказчиком, данные сервиса «Яндекс-карты» <http://maps.yandex.ru>, результаты визуального осмотра

⁶ Выписка из ЕГРП (см. Приложение №1)

⁷ Выписка из ЕГРП (см. Приложение №1)

⁸ Выписка из ЕГРП (см. Приложение №1)

⁹ Выписка из ЕГРП (см. Приложение №1)

¹⁰ Выписка из Технического паспорта на здание

¹¹ Данные Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>

¹² Данные Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>

¹³ Данные Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>

¹⁴ Данные Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки ¹	
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) НПФ «Профессиональный» [АО] ¹⁵ , ОГРН 1147799010325 Дата присвоения ОГРН: 02.07.2014 г. Место нахождения: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрировано

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1-2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке
Затратный подход
Не применялся
Сравнительный подход

Объекты оценки	Рыночная стоимость (справедливая стоимость), руб. без НДС
1. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5674, общей площадью 251,1 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1	44 743 253
2. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5679, общей площадью 45,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №6	10 281 872
3. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5677, общей площадью 38,8 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7	8 605 511
4. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678, общей площадью 161,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №4	33 430 841

Доходный подход

¹⁵ Выписка из ЕГРН (см. Приложение №1)

Объекты оценки	Рыночная стоимость (справедливая стоимость), руб. без НДС
1. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5674, общей площадью 251,1 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1	14 716 770
2. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5679, общей площадью 45,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №6	3 153 040
3. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5677, общей площадью 38,8 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7	2 665 320
4. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678, общей площадью 161,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №4	10 253 970

Итоговая рыночная стоимость (справедливая стоимость) объектов оценки:

Объекты оценки	Рыночная стоимость (справедливая стоимость), руб. без НДС
1. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5674, общей площадью 251,1 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1	44 743 253
2. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5679, общей площадью 45,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №6	10 281 872
3. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5677, общей площадью 38,8 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7	8 605 511
4. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678, общей площадью 161,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №4	33 430 841

1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости (справедливой стоимости) оцениваемого объекта, которую Заказчик

предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

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

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

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1

Объекты оценки	<p>1. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5674, общей площадью 251,1 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1</p> <p>2. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5679, общей площадью 45,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №6</p> <p>3. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5677, общей площадью 38,8 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7</p> <p>4. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678, общей площадью 161,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №4</p>
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<p>1. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5674, общей площадью 251,1 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1</p> <p>2. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5679, общей площадью 45,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №6</p> <p>3. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5677, общей площадью 38,8 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7</p> <p>4. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678, общей площадью 161,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №4</p>
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	<p>Право собственности</p> <p>Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости (справедливой стоимости)

<p>Предполагаемое использование результатов оценки</p>	<p>Для актуальной оценки активов</p> <p>Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость</p> <p>В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой, разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>Согласно МСФО 13 «Справедливая стоимость (англ. Fair Value) — цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена «выхода»)»</p>
<p>Применяемые стандарты оценки</p>	<p>ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н, стандарты НП СРО «СВОД», членом которой является оценщик, выполнивший работы по настоящей оценке выполнивший работы по настоящей оценке</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>15 сентября 2018 года</p>
<p>Дата составления Отчета</p>	<p>28 сентября 2018 года</p>
<p>Срок проведения оценки</p>	<p>17 сентября 2018 года - 28 сентября 2018 года</p>
<p>Форма Отчета</p>	<p>письменная</p>
<p>Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка РФ www.cbr.ru)</p>	<p>68,2826 рублей за 1 долл.США</p>
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<p>Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.</p>

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ
Таблица 3-1

Заказчик	
Организационно-правовая форма	Негосударственный пенсионный фонд (Акционерное общество)
Полное наименование и организационно-правовая форма	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1147799010325
Дата присвоения ОГРН	02.07.2014 г
Место нахождения	105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11

3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ
Таблица 3-2

Оценщик	
Ф.И.О.	Фадеева Марина Евгеньевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», свидетельство № 572 от 21 ноября 2014 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 600382 от 28 сентября 2004 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность оценщика (Фадеевой М. Е.) застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ», полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-074750/17, сроком действия с 21.11.2017 г. по 20.11.2018 г., страховая сумма – 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2004 года
Почтовый адрес	111024, г. Москва, а/я 24
Контактный номер телефона	+7 (495) 777-10-45
Место нахождения оценщика	г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д.9А, стр.10
Адрес электронной почты	info@gilbert-invest.ru
Степень участия в оценке	сбор информации об объекте оценки анализ рынка объекта оценки расчет рыночной стоимости объекта оценки формирование отчёта об оценке
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037739039260
Дата присвоения ОГРН	09.01.2003 г.
Адрес местонахождения	г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д.9А, стр.10
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ №135	
Требование о независимости выполнено	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались	

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

1. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящихся за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.

2. В процессе подготовки отчета об оценке, оценщик исходил из достоверности всех документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком.

3. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки, поэтому там, где это необходимо оценщиком приводятся ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и приводятся копии соответствующих материалов.

4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

5. Таблицы и схемы, приведенные в отчете об оценке, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

6. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

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

8. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и может быть использован только для указанных в нем целей. Какие-либо промежуточные результаты настоящего отчета не могут быть использованы в отдельности от отчета.

9. Настоящий отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной оценщиком.

10. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

11. Описанные выше допущения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.

12. Настоящие допущения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.

13. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

14. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

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

16. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных заказчиком. Ответственность за

достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению оценщиком не подлежат.

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

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

4.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
5. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный департамент» (СРО «СВОД»):
Стандарт 1 [Общие положения].
Стандарт 2 [Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки].
Стандарт 3 [Цель оценки и виды стоимости]
Стандарт 4 [Требования к отчету об оценке].
Стандарт 7 [Оценка недвижимости]

Использование стандартов НП СРО «СВОД» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

4.2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;

- леса, многолетние насаждения и др.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3.

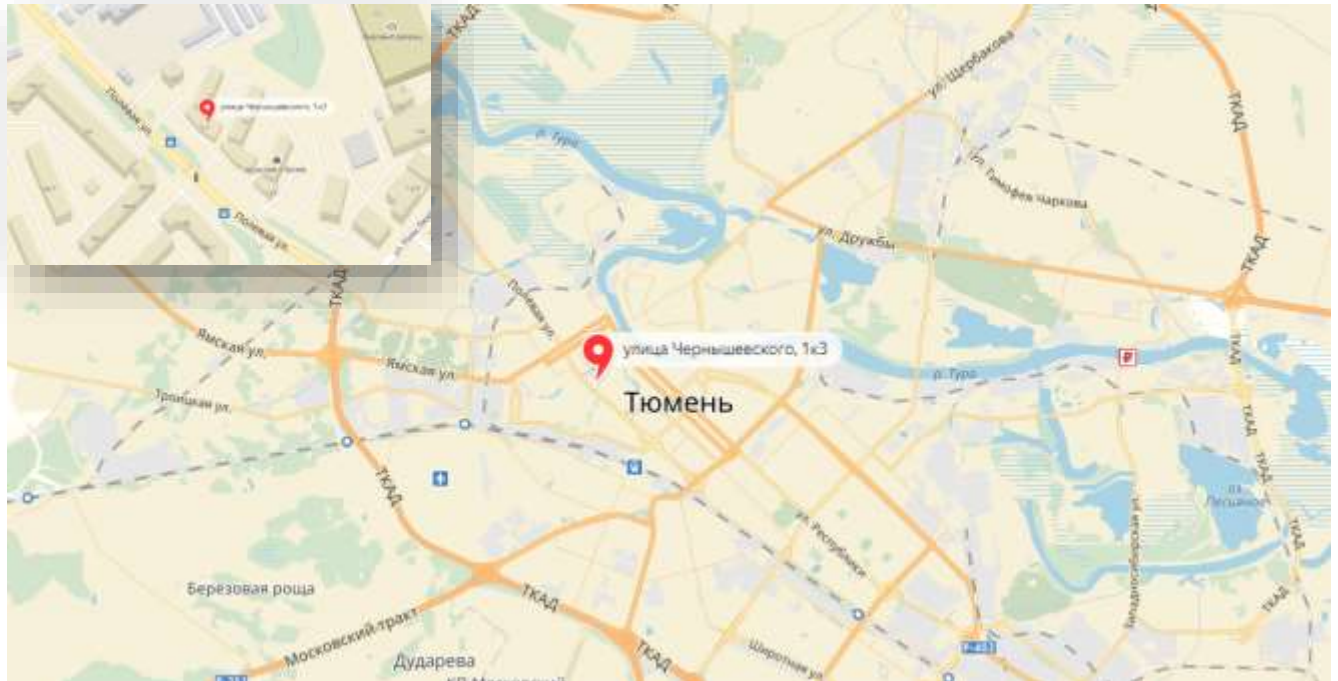


Рисунок 5.1 Местоположение объектов на карте г. Тюмени¹⁶

Фотографии объектов оценки:



¹⁶ <http://maps.yandex.ru>



5.1.1. ОПИСАНИЕ Г. ТЮМЕНЬ¹⁷

Тюме́нь — город в России, административный центр Тюменской области и Тюменского района, в состав которого не входит. Образует городской округ город Тюмень. Занимает 18 место среди городов России по численности населения.

Город разделён на четыре административных округа:

№ на карте	Название	Население (чел.) (2017)	Площадь (км ²)
1	Восточный административный округ	179 336	59,9
2	Калининский административный округ	203 538	204,2
3	Ленинский административный округ	176 493	218,1
4	Центральный административный округ	185 187	126,5

Административные округа не являются муниципальными образованиями.

Город Тюмень в рамках административно-территориального устройства области является центром Тюменского района, в который не входит, составляя отдельное от него административно-территориальное образование — город (областного значения).

В рамках муниципального устройства, он образует одноимённый городской округ город Тюмень с единственным населённым пунктом в его составе.

Площадь территории города (в границах городского округа) составляет 698,5 км².

¹⁷ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D1%8E%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%8C>

Из 69848,0 га городской застройкой занято 16065 га, что составляет 23,0 % территории городского округа.

В составе территории городского округа входят:

земли населённых пунктов 47012 га (67,3 %)

земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения 8134 га (11,6 %)

земли лесного фонда 6989 га (10,0 %)

земли запаса 3718 га (5,3 %)

земли сельскохозяйственного назначения 3579 га (5,1 %)

земли водного фонда 355 га (0,5 %)

земли особо охраняемых территорий и объектов 61 га (0,1 %).

Органы местного самоуправления Тюмени сформированы на основании Устава города, принятого в 2005 году.

Главой администрации города Тюмени является лицо, назначаемое на должность Тюменской городской Думой по результатам конкурса на замещение указанной должности. Глава администрации с 25 февраля 2011 года — Моор Александр Викторович.

Представительный орган городского самоуправления и законодательной власти — Тюменская городская Дума, состоящая из 36 депутатов. Председателем Думы является Дмитрий Владимирович Еремеев.

На 1 января 2017 года по численности населения город находился на 18 месте из 1112 городов Российской Федерации, на 4-м месте — в Сибири и на 3-м — в Уральском федеральном округе.

Демография

2012 год. В 2012 году в городе родилось 10 674 ребёнка (109,7 % к 2011 году). Число умерших за 2012 год составило 6134 человека (103,0 % к 2011 году), естественный прирост населения составил 4540 человек (в 2011 году за этот же период — 3779 человек).

За 12 месяцев 2012 года сложился миграционный прирост — 19,7 тыс. человек. Численность населения города увеличилась за счёт внутрирегиональной миграции на 9,9 тыс. человек, миграции из других регионов России — на 3,8 тыс. человек, прироста населения из государств-участников СНГ — 5,6 тыс. человек, стран дальнего зарубежья — 477 человек.

2013 год. Численность населения города за 2013 год увеличилась на 23 084 человека и составила 680,1 тыс. человек. За 2013 год в городе родился 11 101 ребёнок (104 % к соответствующему периоду 2012 года). Число умерших за 2013 год составило 6006 человек (что на 2,1 % меньше, чем в соответствующем периоде 2012 года), естественный прирост населения составил 5095 человек (в 2012 году за этот же период — 4540 человек).

За 2013 год миграционный прирост составил 17 989 человек. Численность населения города увеличилась за счёт внутрирегиональной миграции на 9385 человек, международной миграции — на 5640 человек и миграции из других регионов России — на 2964 человека.

2014 год. Численность населения города за январь — май 2014 года увеличилась на 8392 человека и составила 688,3 тыс. человек. За январь — май 2014 года в городе родилось 4760 человек (110,7 % к соответствующему периоду 2013 года). Число умерших за январь — май 2014 года составило 2530 человек (100,9 % к соответствующему периоду 2013 года), естественный прирост населения составил 2230 человек (в 2013 году за этот же период — 1793 человека).

По результатам исследования департамента социологии Финансового университета при правительстве РФ 2015 и 2016 года Тюмень была признана городом с самым высоким **качеством жизни** в России.

Национальный состав

По переписи 2010 года национальный состав городского округа Тюмень

Фактическое исполнение доходной части бюджета за 2013 год составило 24 706 млн рублей. Расходы бюджета города за 2013 год исполнены в сумме 24 351 млн рублей.

Оцениваемые объекты расположены в «Калининском административном округе» г. Тюмень.

Описание «Калининского административного округа»¹⁸

Калининский административный округ — административная единица города Тюмени. До 1996 года именовался как Калининский район.

Калининский административный округ образован в 1965 году. Он расположен на территории бывшего Городища и Ямской слободы. Территория современного Калининского округа занимает чуть более 5600 гектар, на которых проживает без малого 170 тысяч жителей.

Калининский округ по праву называют «воротами Тюмени», ведь именно на его территории расположен тюменский железнодорожный вокзал и два городских аэропорта, выезд на федеральную трассу Тюмень — Екатеринбург и на Ирбитский тракт.

На территории Калининского округа находится большое количество объектов массового отдыха, таких как парк Затюменский, благоустроенные скверы Зелёный остров, Юности, Юристов, Комсомольский, ухоженные зеленые уголки.

Что касается экономики округа, то её основу составляют более полутора тысяч хозяйствующих субъектов, включая предприятия автосервиса, рынки и гостиницы. Неплохо развит Калининский округ и с социальной точки зрения. Здесь находятся 38 дошкольных учреждений, 25 школ, две городские библиотеки, пять объектов медицинского обслуживания населения, 817 предприятий розничной торговли, а также 206 предприятий питания.

Описание локального местоположения объектов оценки¹⁹

Объекты оценки расположены на первой линии улицы Чернышевского. Ближайшая транспортная магистраль – ул. Мориса Тореза (около 2,3 км), ТКАД – 4,8 км.

Ближайшая остановка общественного транспорта (автобус, троллейбус) – «ТВВИКУ» (в непосредственной близости)²⁰

Ближайшее окружение составляют объекты социальной инфраструктуры и жилые дома. Подъезд круглогодичный асфальтированный.

5.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ²¹

Таблица 5-1

Количественные и качественные характеристики объектов оценки ²²				
Объекты оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5674, общей площадью 251,1 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1	Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5679, общей площадью 45,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №6	Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5677, общей площадью 38,8 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7	Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678, общей площадью 161,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №4
Площадь общая, кв.м.	251,1	45,9	38,8	161,9
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое

¹⁸ [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_\(%D0%A2%D1%8E%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%8C\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_(%D0%A2%D1%8E%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%8C))

¹⁹ <http://maps.yandex.ru/>

²⁰ <http://maps.yandex.ru/>

²¹ Данная информация была получена из документов, представленных Заказчиком

²² Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

Текущее использование	офисное ²³	офисное ²⁴	офисное ²⁵	офисное ²⁶
Кадастровый (или условный) номер	72:23:0216003:5674 ²⁷	72:23:0216003:5679 ²⁸	72:23:0216003:5677 ²⁹	72:23:0216003:5678 ³⁰
Этаж	цоколь	3	3	2
Кадастровая стоимость, руб.	6 949 724,83 ³¹	1 270 379,81 ³²	1 073 872,26 ³³	4 480 925,73 ³⁴
Балансовая стоимость	Отсутствует, не влияет на результат оценки			
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объектов оценки				
Материал стен здания	кирпич			
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление, электричество			
Год постройки здания, в котором расположены помещения	2005			
Состояние здания	Хорошее ³⁵			
Вид внутренней отделки	среднее ³⁶			
Местоположение	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3			
Описание имущественных прав на объекты оценки³⁷				
Имущественные права	Право собственности			
Субъект права	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) НПФ «Профессиональный» (АО) ³⁸ , ОГРН 1147799010325 Дата присвоения ОГРН: 02.07.2014 г. Место нахождения: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11			
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрировано			
Информация о текущем использовании объектов оценки³⁹				
Используются в качестве офисных помещений				
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость				
Не обнаружено				

²³ Интервью с Заказчиком, данные сервиса «Яндекс-карты» <http://maps.yandex.ru>, результаты визуального осмотра

²⁴ Интервью с Заказчиком, данные сервиса «Яндекс-карты» <http://maps.yandex.ru>, результаты визуального осмотра

²⁵ Интервью с Заказчиком, данные сервиса «Яндекс-карты» <http://maps.yandex.ru>, результаты визуального осмотра

²⁶ Интервью с Заказчиком, данные сервиса «Яндекс-карты» <http://maps.yandex.ru>, результаты визуального осмотра

²⁷ Выписка из ЕГРП (см. Приложение №1)

²⁸ Выписка из ЕГРП (см. Приложение №1)

²⁹ Выписка из ЕГРП (см. Приложение №1)

³⁰ Выписка из ЕГРП (см. Приложение №1)

³¹ Данные Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>

³² Данные Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>

³³ Данные Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>

³⁴ Данные Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>

³⁵ Согласно визуального осмотра

³⁶ Вид внутренней отделки определен по интервью с Заказчиком и визуального осмотра

³⁷ Свидетельство о государственной регистрации права (см. Приложение №1)

³⁸ Выписка из ЕГРН (см. Приложение №1)

³⁹ Интервью с заказчиком, результаты визуального осмотра.

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

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

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

Выписка из ЕГРП от 18.08.2016 г.
Выписка из ЕГРП от 18.08.2016 г.
Выписка из ЕГРП от 18.08.2016 г.
Выписка из ЕГРП от 18.08.2016 г.
Технический паспорт от 22.06.2006 г.

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

Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года
Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 года
Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями).
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» [ФСО №1], утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» [ФСО №2], утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» [ФСО №3], утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» [ФСО №7], утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н

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

Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
«Справочник рыночных корректировок» под ред. Яскевича Е.Е.

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

1. <http://www.cbr.ru/>;
2. <https://web.archive.org/>
3. <https://web.archive.org/web/20130502171509/http://www.zdanie.info/>;
4. <http://rway-online.ru/statistics/analogs.aspx>
5. <http://www.realty.dmir.ru/>;
6. <http://www.streetrealty.ru/>

7. <http://pressa.ru/ru/>;
8. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ АВГУСТ 2018⁴⁰

По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в июле ускорился до 1,8 % г/г (в июне – 1,1 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в ускорение роста ВВП внесло восстановление динамики промышленного производства после исчерпания действия временных негативных факторов. При этом увеличение темпов роста добывающих отраслей в июле, помимо прямого положительного вклада в динамику выпуска, также способствовало улучшению показателей грузооборота транспорта. В течение текущего года происходит изменение структуры экономического роста, перебалансировка источников экономического роста от внутренних к внешним. Чистый экспорт, по оценке, в апреле–июле внес положительный вклад в рост ВВП впервые с 4кв16. По данным ФТС, во 2кв18 продолжилось ускорение роста физического объема экспорта (до 6,5 % г/г).

В то же время реальные темпы роста импорта существенно снизились (до 1,1 % г/г в апреле–июне) на фоне замедления потребительской и инвестиционной активности. Рост инвестиций в основной капитал во 2кв18 замедлился до 2,8 % г/г по сравнению с 3,6 % г/г в 1кв18. Динамика инвестиций в апреле–июне совпала с оценками Минэкономразвития России (2–3 % г/г), осуществленными на основе оперативных данных.

В июле индикаторы инвестиционной активности указывали на ее дальнейшее снижение. Особенно выраженным было ухудшение динамики инвестиционного импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья. В последние месяцы наметилась тенденция к стабилизации динамики потребительского спроса. Темпы роста потребительских расходов на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, в июле вернулись на уровни января–мая после июньского ускорения. Продолжается стабилизация динамики продаж автомобилей и пассажирских авиаперевозок после активного восстановительного роста в 2017 году.

В июле рост кредитного портфеля ускорился как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост кредитования физических лиц продолжает существенно опережать рост корпоративного кредитного портфеля. При этом розничное кредитование только в последние месяцы вышло на темпы роста, значимо превышающие уровень процентных ставок в данном сегменте, и, соответственно, начало вносить положительный вклад в увеличение потребительского спроса.

В августе цены российских активов находились под давлением из-за волатильности на глобальных финансовых рынках. Как и другие валюты развивающихся стран, в августе рубль ослаблялся на фоне нарастания кризисных явлений в Турции. Негативное влияние на динамику обменного курса рубля оказали заявления США о возможном введении новых санкций в отношении России. Вместе с тем новый пакет ограничений, вступивший в силу 27 августа, не влечет значимого ужесточения действующего санкционного режима. В целях обеспечения финансовой стабильности

⁴⁰ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/05fd767b-163a-48cf-b0b6-4e59210d2046/180905.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=05fd767b-163a-48cf-b0b6-4e59210d2046>

Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца сентября. Решение Банка России не влечет за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе. Минэкономразвития России осуществило уточнение сценарных условий, которые были разработаны в июле, с учетом ситуации на мировых финансовых и товарных рынках, а также новых данных по российской экономике. Произошедшие за этот период события, по оценке Минэкономразвития России, окажут влияние на макропоказатели в краткосрочной перспективе. При этом Минэкономразвития России не видит оснований для пересмотра долгосрочных трендов развития российской экономики.

Производственная активность По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в июле составил 1,8 % г/г (в июне – 1,1 %, во 2кв18 – 1,8 % г/г1). В целом за январь–июль ВВП, по оценке, увеличился на 1,7 % г/г2. Из базовых отраслей основной вклад в ускорение роста ВВП в июле по сравнению с июнем внесло восстановление динамики промышленного производства после исчерпания действия временных негативных факторов. При этом увеличение темпов роста добывающих отраслей, помимо прямого положительного вклада в динамику выпуска, также способствовало улучшению показателей грузооборота транспорта (до 4,0 % г/г с 2,1 % г/г в июне), значительная часть которого приходится на перевозки топливно-энергетических полезных ископаемых. С другой стороны, темпы роста оборота розничной торговли снизились до 2,5 % г/г после июньского ускорения (до 3,0 % г/г), что было связано в том числе с завершением группового этапа Чемпионата мира по футболу. Выпуск продукции сельского хозяйства второй месяц подряд демонстрирует слабый рост (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»).

Темпы роста промышленного производства в июле увеличились до 3,9 % г/г (с 2,2 % в июне) благодаря улучшению ситуации как в добывающих, так и в обрабатывающих отраслях. Основной вклад в ускорение роста обрабатывающей промышленности (до 4,6 % г/г в июле с 2,2 % г/г месяцем ранее) внесла нормализация динамики металлургии, которая в июне показала существенный спад. При этом все остальные обрабатывающие виды деятельности продолжили демонстрировать позитивную динамику. Драйверами роста по-прежнему остаются химическая, пищевая и деревообрабатывающая отрасли, которые в июле обеспечили более половины годового прироста обрабатывающей промышленности (их совокупный вклад составил 2,8 п.п.). На годовую динамику обрабатывающей промышленности в последние два месяца оказывал влияние календарный фактор. Количество рабочих дней в июне и июле было соответственно на 1 меньше и на 1 больше, чем в аналогичные месяцы 2017 года. С исключением календарного фактора ускорение роста обрабатывающей промышленности было более умеренным (до 3,9 % г/г в июле с 3,0 % г/г месяцем ранее). Медианный темп роста обрабатывающей промышленности, который позволяет сгладить влияние на ее динамику «локальных» факторов, в июле составил 3,0 % г/г после 3,2 % в июне.

Рост добычи полезных ископаемых в июле продолжил ускоряться (до 3,2 % г/г с 2,8 % г/г в июне) на фоне позитивных тенденций в нефтегазовом комплексе. После изменения параметров сделки ОПЕК+ в июне нефтяная отрасль активно наращивает выпуск. В июле среднесуточная добыча нефти достигла 11,21 млн. баррелей в сутки, приблизившись к максимумам октября 2016 года. Кроме того, положительный вклад в показатели добывающей промышленности вносит производство сжиженного природного газа, которое с начала года растет двузначными темпами (в июле – 59,3 % г/г, в январе–июне – 51,9 % г/г).

6.1.2 ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2018 ГОД И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2019 И 2020 ГОДОВ⁴¹

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления и повышения инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

⁴¹<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2017271001>

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства.

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. В то время как потенциал текущей модели роста китайской экономики во многом исчерпан, прогресс в области структурных реформ, направленных на переориентацию экономики на новые источники роста, вероятно, будет ограниченным. В других развивающихся экономиках также ожидается снижение темпов роста в условиях более низких цен на сырьевые товары и ожидаемого ужесточения финансовых условий на глобальных финансовых рынках.

Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В базовый вариант прогноза закладывается сохранение цен на нефть вблизи текущих уровней до окончания срока действия соглашения об ограничении добычи и предпосылка о том, что соглашение об ограничении добычи будет действовать до марта 2018 г. После окончания действия

соглашения, как ожидается, объем добычи в странах-участницах вернется к уровням, предшествовавшим соглашению. Дополнительное давление на рынок нефти будет оказывать рост добычи в странах, не участвующих в соглашении (прежде всего - в Ливии и Нигерии), а также наращивание производства сланцевой нефти в США. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный. В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти в мае 2017 г. на дополнительные 9 месяцев, в базовом сценарии прогноз добычи нефти в 2017 и 2018 г. был понижен до 547 млн. тонн в год. При этом в 2019 - 2020 гг. объемы нефтедобычи восстановятся до 553 млн. тонн в год. Поставки нефти на внутренний рынок будут снижаться за счет увеличения обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины нефтепереработки, в то время как экспорт нефти будет расти благодаря увеличению привлекательности экспортных поставок, снижению первичной переработки нефти и увеличению глубины ее переработки из-за принятого "налогового маневра".

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах - торговых партнерах. В 2020 г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 рублей за доллар США.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г.

Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 2018 – 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год. Опережающему росту инвестиций будет способствовать реализация следующих мер Правительства Российской Федерации:

программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа "6,5"), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;

создание на базе Внешэкономбанка "фабрики проектного финансирования", что предполагает отбор качественных проектов и их сопровождение на всех стадиях – от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;

создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Основная задача такого механизма – создание привлекательных условий для инвестирования частного капитала, включая долговой, в инфраструктурное строительство. Это, с одной стороны, позволит существенно сократить прямые бюджетные расходы на реализацию каждого проекта, а с другой стороны, расширит возможности по одновременной реализации большого числа проектов. В области снижения рисков для частных инвесторов важную роль будут играть гарантии государства и корректировка законодательства.

Одновременно поддержку экономическому росту на прогнозном горизонте будет оказывать реализация ряда приоритетных проектов Правительства Российской Федерации (в частности, приоритетного проекта "Повышение производительности труда"), а также программы "Цифровая экономика", основной целью которой является развитие и внедрение цифровых технологий во все сферы экономической деятельности.

В разрезе видов экономической деятельности драйвером роста в 2018 – 2020 гг. будет обрабатывающая промышленность. В свою очередь, в ее структуре поддержку росту будут оказывать с одной стороны отрасли, которые в течение 2015 – 2016 гг. получили значительные конкурентные преимущества и успешно ими воспользовались – химический комплекс, пищевая и легкая промышленность. Кроме того, с учетом восстановления инвестиционного спроса, прогнозируется рост в инвестиционно-ориентированных отраслях (производстве строительных материалов и отраслях машиностроения).

Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжают оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется снижение уровня безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г. Одновременно, по оценкам, будет происходить и снижение естественного уровня безработицы (до уровня 4,5 – 4,7% к 2020 г.) как за счет изменения возрастной структуры населения, так и за счет сокращения времени поиска работы (по мере более широкого распространения и активного использования интернет-технологий в данной области). Таким образом, давление на заработные платы будет ограниченным.

В среднесрочном периоде в части оплаты труда определяющую роль будет играть выполнение в 2018 г. обязательств, закрепленных в указах Президента Российской Федерации, с последующим поддержанием достигнутых соотношений заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы и дохода от трудовой деятельности в регионах. В результате наибольший рост реальной заработной платы ожидается в 2018 г. (4,1% по базовому варианту) с последующим замедлением (до 1,3 – 1,5% в 2019 – 2020 гг.). Рост реальных заработных плат, наряду с восстановлением потребительского кредитования, продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу, который будет уверенно расти в течение всего прогнозного периода.

Вместе с тем, в базовом сценарии прогнозируется, что в среднесрочном периоде заработные платы в частном секторе будут расти темпами, близкими к росту производительности труда. В результате не ожидается существенного повышательного давления на инфляцию. В этих условиях прогнозируется ее нахождение вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного горизонта.

Целевой вариант прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019 - 2020 гг. Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.).

Как и в базовом варианте, опережающий рост производительности труда по сравнению с темпом роста заработной платы обусловит отсутствие существенного проинфляционного давления, что создаст условия для сохранения инфляции на целевом уровне в среднесрочном периоде.

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозном горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузыря на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах. В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами.

В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил.

В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г.

Скачок курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляцией целевого уровня (4,3% к концу 2018 г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

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

Оцениваемые объекты представляют собой нежилые помещения офисного назначения. Данный объект относится к рынку коммерческой недвижимости, который будет проанализирован ниже.

6.2.1 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ТЮМЕНИ ЗА 1 КВАРТАЛ 2018⁴²

Объем рынка

Объем рынка аренды офисной недвижимости в январе 2018 года составил 118 тыс. кв.м. или 948 помещений. Более половины предложения территориально располагается в центральной части города: Центру и Историческому центру. Меньшая часть находится в спальных микрорайонах, но довольно существенный сегмент относится к промышленным окраинам, что позволяет располагать административные ресурсы рядом с производственными.

Так, 15% всего городского рынка сосредоточено в районе окраин и промзоны на ул. Воровского, а предложения в спальных микрорайонах при это исчисляются единицами. Городу явно не хватает помещений формата шаговой доступности или «офис у дома».

Наименее обеспечены офисными площадями 1,2,3 и 4,5,6 микрорайоны (см. Рисунок 1). И это сразу находит отражение в ставке аренды.

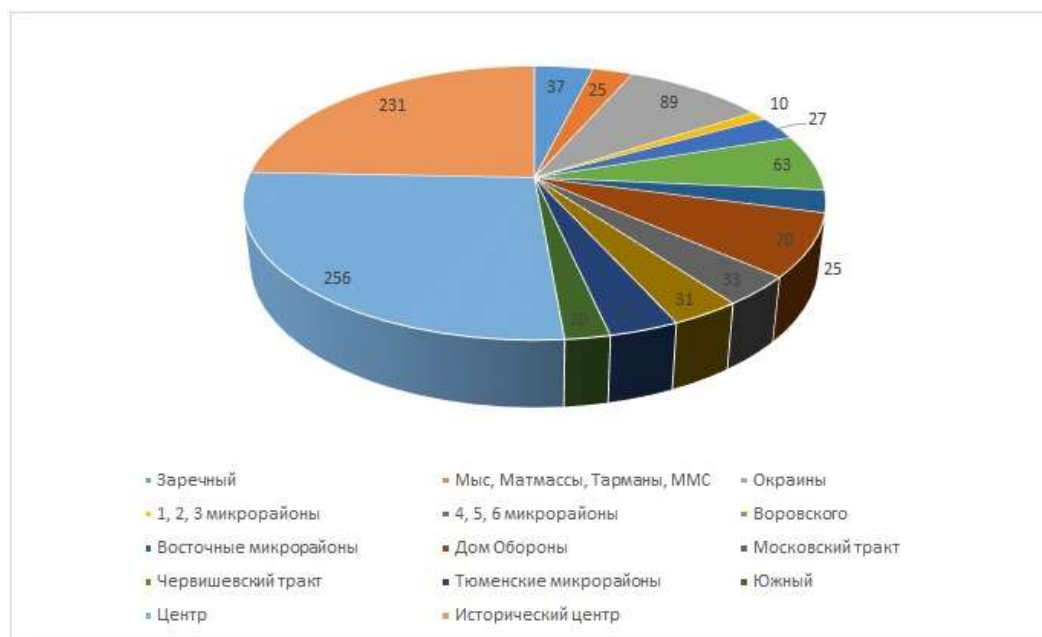


Рис. 1. Распределение объема предложения офисных площадей в аренду между районами города в I квартале 2018 года

Общее количество офисных помещений в аренду составило 948. В сегменте офисных площадей лидируют небольшие помещения до 50 до 150 кв.м. (410 предложений), меньше всего представлены помещения свыше 1000 кв.м. – всего 9 предложений:

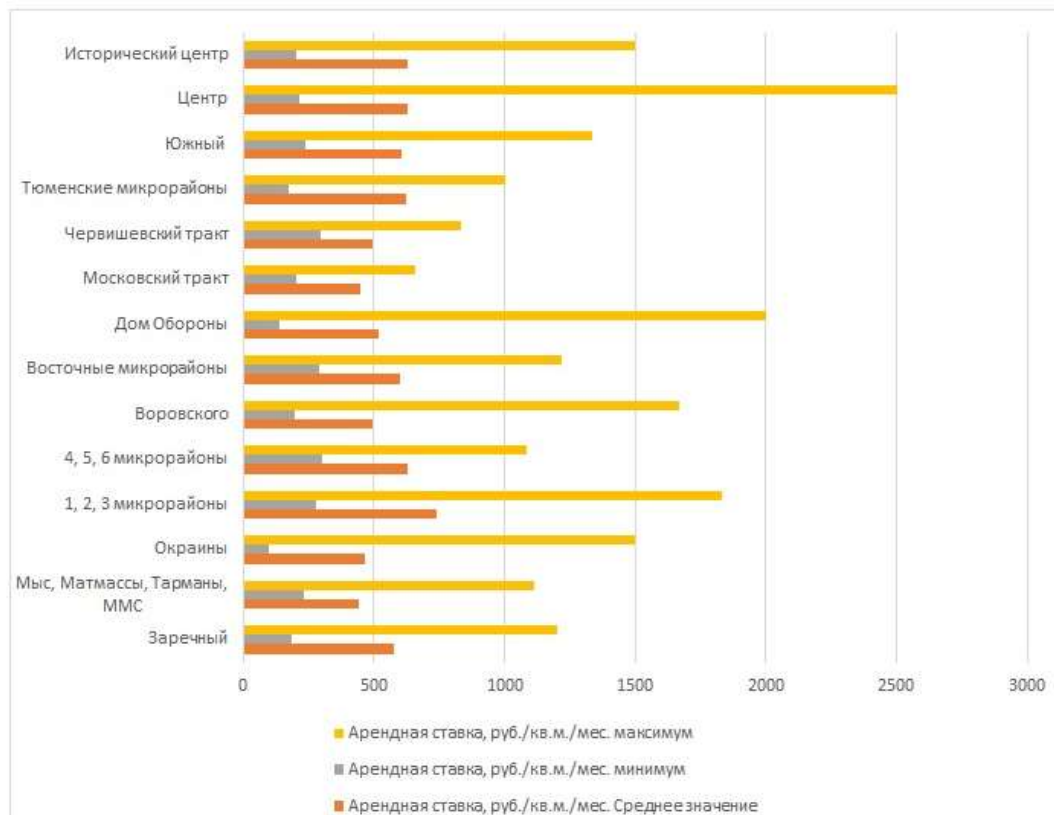
⁴² <http://agat-ocenka.ru/analiz-ofisnoi-nedv-1-2018-arenda/>

Ценовая ситуация

Общее падение средней стоимости аренды за период 2014-2017 годов составило 22,4% (с 745 до 578 руб./кв.м./мес.), это больше, чем в любом другом сегменте рынка коммерческой недвижимости. К началу 2017 года ситуация некоторым образом стабилизировалась.

Более всего пострадали центральные районы (снижение на 27%), Московский тракт (- 26,7%), Червишевский тракт (-18,1%). Остальные районы города продемонстрировали снижение от 2 до 16%. Только 1,2,3 микрорайоны показали слабый плюс, около 2% относительно арендных ставок середины 2014 года.

Наименьшая средняя ставка аренды зафиксирована в районе Мыс, Матмассы, Тарманы (442 руб./кв.м./мес.), наибольшая – в 1,2,3 микрорайонах (740 руб./кв.м./мес.). В последнем случае она превысила даже средние показатели Центра, что само по себе примечательно. Причины следует искать в небольшом предложении – это наименее обеспеченный офисами район города.



6.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.

На основании влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки проводится анализ влияния данных факторов на объекты оценки.

Для анализа ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости офисного назначения в г. Тюмени были подобраны следующие объекты-аналоги:

Таблица 6-1 Данные по продаже помещений офисного назначения

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб	Цена предложения за 1 кв.м, руб	Источник информации
1	актуально на дату оценки	г.Тюмень, Чернышевского, 26	офисное	51	4 500 000	88 235	https://tumen.n1.ru/view/25921096/?open_card_kn
2	актуально на дату оценки	г.Тюмень, Пржевальского	офисное	88,3	8 500 000	96 263	https://tumen.n1.ru/view/20418558/?open_card_kn
3	актуально на дату оценки	г.Тюмень, Герцена, 55	офисное	292	71 500 000	244 863	https://tumen.n1.ru/view/207824542/?open_card_kn
4	актуально на дату оценки	г.Тюмень, Фабричная	офисное	276,5	27 650 000	100 000	https://tumen.n1.ru/view/18531217/?open_card_kn
5	актуально на дату оценки	г.Тюмень, 50 лет Октября, 57а	офисное	83,4	9 000 000	107 914	https://tumen.n1.ru/view/25454954/?open_card_kn
6	актуально на дату оценки	г.Тюмень, 30 лет Победы, 81	офисное	700	191 000 000	272 857	https://tumen.n1.ru/view/132449702/?open_card_kn
7	актуально на дату оценки	г.Тюмень, ул. Малыгина	офисное	304	84 000 000	276 316	https://www.ndv72.ru/kommercheskaja_nedvizhimost/ofisnaya/46125786/#15

Как видно из приведенной таблицы, диапазон стоимости 1 кв.м нежилых помещений офисного назначения в г. Тюмень составляет от 88 235 до 276 316 рублей с НДС.

Таблица 6-2 Данные по аренде помещений офисного назначения

№ п/п	Дата предложения	Тип объекта	Местоположение	Площадь общая, кв.м	Арендная ставка, руб в месяц	Арендная ставка, руб/кв.м в год	Источник информации
1	актуально на дату оценки	помещение	Тюменская область, Тюмень, район Центральный, ул. Республики, 61	432,4	259 440	7 200	https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/165916649/
2	актуально на дату оценки	помещение	Максима Горького, 76	240	216 000	10 800	https://tumen.n1.ru/view/24496118/?open_card_kn
3	актуально на дату оценки	помещение	г. Тюмень, Перекопская, 19	820	820 000	12 000	https://tumen.n1.ru/view/15360252/?open_card_kn
4	актуально на дату оценки	помещение	Герцена	1100	1 210 000	13 200	https://tumen.n1.ru/view/15883461/?open_card_kn
5	актуально на дату оценки	помещение	г. Тюмень, ул. Республики	170,4	204 000	14 366	https://tumen.n1.ru/view/13869836/?open_card_kn

6	актуально на дату оценки	помещение	Харьковская, 75 к 1	770	623 700	9 720	https://tumen.n1.ru/view/15883501/?open_card_kn
7	актуально на дату оценки	помещение	50 лет Октября, 14	63,89	76 668	14 400	https://tumen.n1.ru/view/23190308/?open_card_kn
8	актуально на дату оценки	помещение	Челюскинцев	181	181 000	12 000	https://tumen.n1.ru/view/15883489/?open_card_kn
9	актуально на дату оценки	помещение	Пермякова, 1 стр 5	220	154 000	8 400	https://tumen.n1.ru/view/15883475/?open_card_kn

Как видно из приведенной таблицы, диапазон стоимости аренды 1 кв.м нежилых помещений офисного назначения в г. Тюмень составляет от 7 200 до 14 366 рублей в год с НДС, с учетом ОП.

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

Исходя из обнаруженных на дату оценки предложений по продаже и аренде, производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке нежилых помещений офисного назначения.

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

Местоположение

Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Корректировка вводится согласно аналитической статье г.Тюмени http://scipro.ru/wp-content/uploads/2017/03/realty_28.02.17.pdf:

Таблица 6-3



Рисунок 8. Средняя цена предложения к продаже объектов коммерческой недвижимости в разрезе административных округов города Тюмени за февраль 2017 года

Таблица 6-4

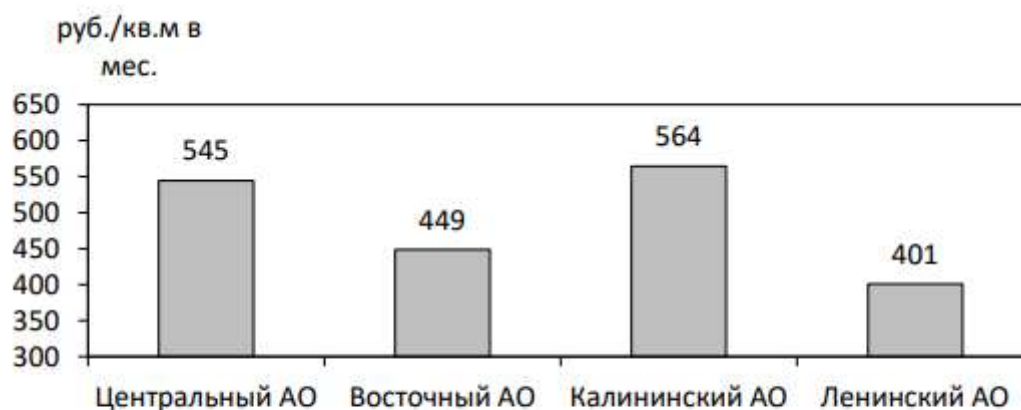


Рисунок 4. Средняя арендная ставка коммерческой недвижимости в разрезе административных округов города Тюмени в феврале 2017 года

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Наличие отдельного входа. Поправка на наличие отдельного входа учитывает зависимость стоимости 1 кв.м. недвижимости в зависимости от типа входа в помещение и применяется в случаях, когда тип входа Объекта оценки и объектов-аналогов различаются. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6.6

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

Этаж расположения: Стоимость помещения в значительной степени зависит от этажного расположения. Коммерческие нежилые помещения, расположенные на первом этаже здания наиболее востребованы, поскольку обеспечивают наибольшую проходимость. Нежилые помещения, расположенные на втором и выше этажах здания, характеризуются меньшей ликвидностью, соответственно, стоимостью. Нежилые помещения, расположенные в подвале и цоколе здания, характеризуются меньшей ликвидностью, чем помещения, расположенные на втором и выше этажах. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6.7

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Площадь. При необходимости для определения величины корректировки используется исследование рынков недвижимости, приведенное в Справочнике Оценщика недвижимости – 2017 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г.Нижний Новгород, 2017 год) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 6.8

Площадь, кв. м		Цена аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 6.9

Площадь, кв. м		Арендная ставка аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

Наличие инженерных коммуникаций. Все объекты аналоги расположены в жилых и нежилых зданиях и оборудованы стандартным набором инженерных коммуникаций (канализация,

водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение]. В случае необходимости, данные факторы должны быть изучены дополнительно.

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

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

Таблица 6.10

Таблица 139

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,72
	удовл.	0,81	1	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1

Таблица 140

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,21	1,67
	удовл.	0,83	1	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1

Следующий ценообразующий фактор – **вид внутренней отделки**. Поправка на состояние отделки учитывает зависимость стоимости аренды 1 кв.м. недвижимости в зависимости от качества отделки и применяется в случаях, когда уровень отделки Объекта оценки и объектов-аналогов различаются. Данная поправка представляет собой величину, характеризующую разницу в затратах собственника на проведения ремонта объекта оценки и объектов-аналогов. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6.11

Матрицы коэффициентов

Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 148

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,59	1,43	1,22	1

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

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

6.4.1 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

По результатам анализа рынка, к которому относятся объекты оценки, можно сделать вывод об основных факторах, влияющих на цены предложений в данном сегменте:

- дата продажи / аренды;
- местоположение;
- линия застройки;
- наличие отдельного входа;
- площадь;
- назначение;
- этаж расположения;
- наличие инженерных коммуникаций;
- физическое состояние здания;
- вид и состояние внутренней отделки;
- наличие коммунальных платежей

Диапазон стоимости 1 кв.м нежилых помещений офисного назначения в г. Тюмень составляет от 88 235 до 276 316 рублей с НДС. Диапазон стоимости аренды 1 кв.м нежилых помещений офисного назначения в г. Тюмень составляет от 7 200 до 14 366 рублей в год с НДС, с учетом ОР.

Ниже приведены данные о недозагрузке, величине операционных расходов по данным Справочника Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

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

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Ставка капитализации определяется согласно <http://agat-ocenka.ru/analiz-ofisy-prod-1-2017/>

Ставка капитализации для офисов

В Тюмени выставлены на продажу объекты, которые можно сдать в аренду, а также те, которые продаются вместе с арендным бизнесом. Мы проанализировали 26 таких предложений. Полученные значения ставки капитализации для офисов колеблются довольно существенно: от 4 до 14%, в среднем 10%. Довольно

7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ)

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

7.2 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

- осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
- сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
- сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных

осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.

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

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

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

7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ – доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

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

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

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

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

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

Согласно п. 17 ФСО №7 Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта

Учитывая цель оценки, а также тот факт, что оцениваемые объекты расположены в здании офисного назначения, Оценщик делает вывод: Оценка объектов оценки проводится исходя из их фактического использования в качестве помещений офисного назначения. Наиболее эффективное использование – нежилые помещения офисного назначения.

7.4 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ

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

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

7.4.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и [или] для специальных целей.

Согласно п. 24 в ФСО №7 «Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)», а также учитывая п. 24 а ФСО №7 [«затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;»]

Для оценки помещений затратный подход не применяется согласно п. 24 в ФСО №7, так как у оценщика имеются достаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов и объектом оценки являются встроенные нежилые помещения.

7.4.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

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

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

аналогичной полезности.

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

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объектам оценки, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. Так как определению подлежит рыночная стоимость (справедливая стоимость), использование сравнительного подхода является необходимым, так как сравнительный подход основывается на рыночной информации.

На основании вышесказанного и в соответствии со п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости (справедливой стоимости) объекта оценки будет использован сравнительный подход (метод сравнения продаж).

7.4.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает три метода:

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

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

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

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

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость (справедливая стоимость) определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать

будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Проанализировав вышеописанное, Оценщик выявил возможность применения доходного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения доходного подхода была доступна. На основании вышесказанного, а также учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, в соответствии со ст. 21 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов оценки будет использован доходный подход (метод прямой капитализации).

7.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы оценки объекта оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_i}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки;

A_i – цена объекта-аналога;

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной);

K'_{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах

Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

3. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок);
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)
- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);

- Время продажи (дата предложения);
- Месторасположение;
- Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

4. Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает – то вносится плюсовая поправка.

Сначала оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) \times Ппр = (V_{ед} \times Ппр) \times K_{ед}$$

где:

V – стоимость оцениваемого объекта;

V_{ед} – цена единицы сравнения;

K_{ед} – количество единиц сравнения;

(V_{ед} × K_{ед}) – цена аналога до учета поправки;

Ппр – величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные – лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + (Под \times K_{ед}) = (V_{ед} + Под) \times K_{ед}$$

где:

Под – величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + Пад$$

где:

Пад – величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок):

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

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

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

- Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.
- Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Для определения весового коэффициента по скорректированным ценам каждого объекта-аналога, используется формула, устанавливающая обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по каждому объекту-аналогу. Данная формула выглядит следующим образом:

$$K = \frac{S - M}{(N - 1) \times S}$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

Для применения данного метода необходимо:

- оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

Основная формула метода валового рентного мультипликатора:

$$C = \text{ПВДо} \times \text{ВРМа} = \text{ПВДо} \times \left(\frac{C_{i\alpha}}{\text{ПВД}_{i\alpha}} \right) / m$$

где:

C – рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки;

ПВДо – валовой доход объекта оценки;

ВРМа – усредненный валовой рентный мультипликатор;

C_{iα} – цена продажи i-го сопоставимого аналога;

ПВД_{iα} – потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;

m – количество отобранных аналогов.

Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный (ПВД), либо действительный валовой доход (ДВД). На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

- оценивается валовый доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;
- подбирается не менее трех аналогов, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому аналогу рассчитывается валовый рентный мультипликатор;
- определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;
- рассчитывается рыночная стоимость (справедливая стоимость) оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

Валовой рентный мультипликатор не следует корректировать на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. В основу расчета ВРМ положены фактические арендные платежи и продажные цены, преобладающие на рынке. Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами есть различия в удобствах или уровне услуг, предполагается, что эти различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы.

Соответственно, если сопоставимый объект был хуже, то его продажная цена и ставки арендной платы ниже. Математическое отношение валового дохода к продажной цене при этом не изменится.

Вывод

Учитывая объем и качество имеющейся информации, в рамках настоящей работы, рыночная стоимость (справедливая стоимость) 1 кв.м. объекта оценки была определена путем использования метода сравнения продаж.

8.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Подбор и описание объектов-аналогов

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

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади здания. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

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

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, определенным в разделе анализа рынка (местоположение – г. Тюмень, назначение – офисное), а также по основным физическим и экономическим характеристикам. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

8.3 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов.

Таблица 8-1

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное
Условия продажи/предложения		предложение	предложение	предложение
Дата продажи/предложения	сен.18	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные
Местоположение	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1	г.Тюмень, 30 лет Победы, 81	г.Тюмень, Герцена, 55	г.Тюмень, ул. Малыгина
Расположение дома	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Наличие отдельного входа	вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования
Цена предложения, руб. с учетом НДС		191 000 000	71 500 000	84 000 000
Площадь общая, кв. м.	251,1; 45,9; 38,8; 161,9	700	292	304,00
Цена предложения за 1 кв.м, с НДС	Определяется	272 857	244 863	276 316
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Этаж расположения	Цоколь; 3 этаж; 3 этаж; 2 этаж	1	3	2
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Вид внутренней отделки	среднее	среднее	среднее	среднее

Коммуникации	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация
Источник информации		https://tumen.n1.ru/view/132449702/?open_card_kn	https://tumen.n1.ru/view/207824542/?open_card_kn	https://www.ndv72.ru/kommercheskaja_nedvizhimost/ofisnaya/46125786/#15

*Дополнительные характеристики уточнялись по результатам интервью с Продавцом

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК

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

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

- состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);
- условия финансирования сделки купли-продажи (без наличия специальных условий финансирования-взаиморасчеты, векселя, бартер);
- условия продажи (нетипичный срок экспозиции, родственные, деловые отношения, неполная информированность);
- время продажи (условия рынка);
- месторасположение и окружение;
- физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф);
- экономические характеристики (инженерные сети), транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры).

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

Условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. В рамках настоящего Отчета корректировка по данному фактору не вводится.

Условия продажи. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей. Условия продажи всех объектов – чисто рыночные, корректировка не вводится.

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

Время продажи (условия рынка). Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.),

изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Согласно анализу рынка объекта оценки, проведенного в п.б.2. настоящего Отчета, корректировка не требуется.

Скидка на торг. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в [Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21 2017 г. под ред. Яскевича Е.Е.]:

Таблица 8-2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -10,28%.

Местоположение. Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Объекты оценки, как и объект аналог №2 расположен в г.Тюмени в Калининском АО для него корректировка не требуется, объект-аналог №1 расположен в Восточном АО, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) для него вводится корректировка в размере $(45760/46579-1)*100\%=-1,76\%$; Объект-аналог №3 расположен в Центральном АО для него вводится корректировка в размере $(45760/50\ 298-1)*100\%=-9,02\%$.

Линия застройки. Объекты оценки, как и все объекты-аналоги находятся на первой линии застройки, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) для них корректировка не требуется.

Наличие отдельного входа. Объекты оценки, как и все объекты-аналоги имеют вход общего пользования, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) для них корректировка не вводится.

Площадь.

Согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) вводятся следующие корректировки:

Таблица 8-3 Помещение общей площадью 251,1 кв.м

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый	Объекты сравнения		
			1	2	3
Площадь помещений	кв.м.	251,10	700,00	292,00	304,00
Корректировка	%		7,00%	0,00%	0,00%

Таблица 8-4 Помещение общей площадью 45,9 кв.м

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый	Объекты сравнения		
			1	2	3
Площадь помещений	кв.м.	45,90	700,00	292,00	304,00
Корректировка	%		26,00%	18,00%	18,00%

Таблица 8-5 Помещение общей площадью 38,8 кв.м

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый	Объекты сравнения		
			1	2	3
Площадь помещений	кв.м.	38,80	700,00	292,00	304,00

Корректировка	%		26,00%	18,00%	18,00%
---------------	---	--	--------	--------	--------

Таблица 8-6 Помещение общей площадью 161,9 кв.м

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый	Объекты сравнения		
			1	2	3
Площадь помещений	кв.м.	161,90	700,00	292,00	304,00
Корректировка	%		17,00%	10,00%	10,00%

Физическое состояние здания. Объекты оценки, как и все объекты-аналоги находятся в зданиях в хорошем состоянии, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) для них корректировка не требуется.

Тип отделки. Объекты оценки имеет уровень отделки в среднем состоянии, как и все объекты аналоги, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета), для них корректировка не требуется.

Этаж расположения. Стоимость помещения в значительной степени зависит от этажного расположения, согласно анализу рынка, раздел 6.4 настоящего Отчета, вводятся следующие корректировки:

Таблица 8-7 Помещение общей площадью 251,1 кв.м

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка в расчет	-18,00%	-5,00%	-5,00%

Таблица 8-8 Помещение общей площадью 45,9 кв.м

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка в расчет	-14,00%	0,00%	0,00%

Таблица 8-9 Помещение общей площадью 38,8 кв.м

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка в расчет	-14,00%	0,00%	0,00%

Таблица 8-10 Помещение общей площадью 161,9 кв.м

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка в расчет	-14,00%	0,00%	0,00%

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

Удельные веса рассчитываются по формуле:

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

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

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

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

8.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Таблица 8-11 Помещение общей площадью 251,1 кв.м

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб. с НДС		191 000 000	71 500 000	84 000 000
Общая площадь	кв.м.	251,1	700	292	304
Цена предложения за ед. площади	руб/кв.м. с НДС		272 857	244 863	276 316
Корректировки	(Все корректировки проводятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
<i>Дата продажи/предложения</i>		сен.18	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		272 857	244 863	276 316
<i>Факт сделки/предложение</i>		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,28%	-10,28%	-10,28%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		244 807	219 691	247 911
<i>Права собственности</i>		полная собств.	полная собств.	полная собств.	полная собств.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		244 807	219 691	247 911
<i>Условия финансирования</i>		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		244 807	219 691	247 911
<i>Условия продажи</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		244 807	219 691	247 911
<i>Местоположение</i>		Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1	г.Тюмень, 30 лет Победы, 81	г.Тюмень, Герцена, 55	г.Тюмень, ул. Малыгина
Корректировка	%		-1,76%	0,00%	-9,02%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		240 498	219 691	225 549
<i>Линия застройки</i>		Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		240 498	219 691	225 549
<i>Наличие отдельного входа</i>		вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		240 498	219 691	225 549
<i>Площадь помещений</i>	кв.м.	251,10	700,00	292,00	304,00
Корректировка	%		7,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		257 333	219 691	225 549
<i>Физическое состояние здания</i>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		257 333	219 691	225 549
<i>Вид внутренней отделки</i>		среднее	среднее	среднее	среднее

Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		257 333	219 691	225 549
<i>Тип объекта</i>		Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		257 333	219 691	225 549
<i>Этаж расположения</i>		цоколь	1	3	2
Корректировка	%		-18,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м		211 013	208 706	214 272
<i>Наличие инж. коммуникаций</i>		Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		211 013	208 706	214 272
Общая величина корректировки, п	%		26,76%	5,00%	14,02%
100%/п			3,74	20,00	7,13
Сумма 100%/п			30,87	30,87	30,87
Весовые коэффициенты			0,12	0,65	0,23
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС	руб/кв.м.		210 263		
Рыночная стоимость объекта, с НДС	руб.		52 797 039		
Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта, без НДС	руб.		44 743 253		

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб. с НДС		191 000 000	71 500 000	84 000 000
Общая площадь	кв.м.	45,9	700	292	304
Цена предложения за ед. площади	руб/кв.м. с НДС		272 857	244 863	276 316
Корректировки	(Все корректировки проводятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
<i>Дата продажи/предложения</i>		сен.18	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		272 857	244 863	276 316
<i>Факт сделки/предложение</i>		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,28%	-10,28%	-10,28%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		244 807	219 691	247 911
<i>Права собственности</i>		полная собств.	полная собств.	полная собств.	полная собств.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		244 807	219 691	247 911
<i>Условия финансирования</i>		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		244 807	219 691	247 911
<i>Условия продажи</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		244 807	219 691	247 911
<i>Местоположение</i>		Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №6	г.Тюмень, 30 лет Победы, 81	г.Тюмень, Герцена, 55	г.Тюмень, ул. Малыгина
Корректировка	%		-1,76%	0,00%	-9,02%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		240 498	219 691	225 549
Линия застройки		Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		240 498	219 691	225 549
Наличие отдельного входа		вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		240 498	219 691	225 549
<i>Площадь помещений</i>	кв.м.	45,90	700,00	292,00	304,00
Корректировка	%		26,00%	18,00%	18,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		303 027	259 235	266 148
<i>Физическое состояние здания</i>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		303 027	259 235	266 148
<i>Вид внутренней отделки</i>		среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		303 027	259 235	266 148

Тип объекта		Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		303 027	259 235	266 148
Этаж расположения		3	1	3	2
Корректировка	%		-14,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		260 603	259 235	266 148
Наличие инж. коммуникаций		Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		260 603	259 235	266 148
Общая величина корректировки, n	%		41,76%	18,00%	27,02%
100%/n			2,39	5,56	3,70
Сумма 100%/n			11,65	11,65	11,65
Весовые коэффициенты			0,21	0,48	0,32
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС	руб/кв.м.		264 327		
Рыночная стоимость объекта, с НДС	руб.		12 132 609		
Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта, без НДС	руб.		10 281 872		

Таблица 8-13 Помещение общей площадью 38,8 кв.м

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб. с НДС		191 000 000	71 500 000	84 000 000
Общая площадь	кв.м.	38,8	700	292	304
Цена предложения за ед. площади	руб/кв.м. с НДС		272 857	244 863	276 316
Корректировки	(Все корректировки проводятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
<i>Дата продажи/предложения</i>		сен.18	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		272 857	244 863	276 316
<i>Факт сделки/предложение</i>		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,28%	-10,28%	-10,28%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		244 807	219 691	247 911
<i>Права собственности</i>		полная собств.	полная собств.	полная собств.	полная собств.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		244 807	219 691	247 911
<i>Условия финансирования</i>		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		244 807	219 691	247 911
<i>Условия продажи</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		244 807	219 691	247 911
<i>Местоположение</i>		Тюменская область, г. Тюмень, ул.	г.Тюмень, 30 лет Победы, 81	г.Тюмень, Герцена, 55	г.Тюмень, ул. Малыгина

		Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7			
Корректировка	%		-1,76%	0,00%	-9,02%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		240 498	219 691	225 549
Линия застройки		Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		240 498	219 691	225 549
Наличие отдельного входа		вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		240 498	219 691	225 549
<i>Площадь помещений</i>	кв.м.	38,80	700,00	292,00	304,00
Корректировка	%		26,00%	18,00%	18,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		303 027	259 235	266 148
<i>Физическое состояние здания</i>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		303 027	259 235	266 148
<i>Вид внутренней отделки</i>		среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		303 027	259 235	266 148
<i>Тип объекта</i>		Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		303 027	259 235	266 148
<i>Этаж расположения</i>		3	1	3	2
Корректировка	%		-14,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		260 603	259 235	266 148
<i>Наличие инж. коммуникаций</i>		Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение , отопление, канализация	Электричество, водоснабжение , отопление, канализация	Электричество, водоснабжение , отопление, канализация
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		260 603	259 235	266 148
Общая величина корректировки, n	%		41,76%	18,00%	27,02%
100%/n			2,39	5,56	3,70
Сумма 100%/n			11,65	11,65	11,65
Весовые коэффициенты			0,205	0,477	0,318
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС	руб/кв.м.		261 714		
Рыночная стоимость объекта, с НДС	руб.		10 154 503		
Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта, без НДС	руб.		8 605 511		

Таблица 8-14 Помещение общей площадью 161,9 кв.м

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб. с НДС		191 000 000	71 500 000	84 000 000
Общая площадь	кв.м.	161,9	700	292	304

Цена предложения за ед. площади	руб/кв.м. с НДС		272 857	244 863	276 316
Корректировки	(Все корректировки проводятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
<i>Дата продажи/предложения</i>		сен.18	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		272 857	244 863	276 316
<i>Факт сделки/предложение</i>		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,28%	-10,28%	-10,28%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		244 807	219 691	247 911
<i>Права собственности</i>		полная собств.	полная собств.	полная собств.	полная собств.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		244 807	219 691	247 911
<i>Условия финансирования</i>		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		244 807	219 691	247 911
<i>Условия продажи</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		244 807	219 691	247 911
<i>Местоположение</i>		Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4	г.Тюмень, 30 лет Победы, 81	г.Тюмень, Герцена, 55	г.Тюмень, ул. Малыгина
Корректировка	%		-1,76%	0,00%	-9,02%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		240 498	219 691	225 549
<i>Линия застройки</i>		Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		240 498	219 691	225 549
<i>Наличие отдельного входа</i>		вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		240 498	219 691	225 549
<i>Площадь помещений</i>	кв.м.	161,90	700,00	292,00	304,00
Корректировка	%		17,00%	10,00%	10,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		281 383	241 660	248 104
<i>Физическое состояние здания</i>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		281 383	241 660	248 104
<i>Вид внутренней отделки</i>		среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		281 383	241 660	248 104
<i>Тип объекта</i>		Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		281 383	241 660	248 104
<i>Этаж расположения</i>		2	1	3	2

Корректировка	%		-14,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м		241 989	241 660	248 104
<i>Наличие инж. коммуникаций</i>		Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		241 989	241 660	248 104
Общая величина корректировки, п	%		32,76%	10,00%	19,02%
100%/п			3,05	10,00	5,26
Сумма 100%/п			18,31	18,31	18,31
Весовые коэффициенты			0,2	0,5	0,3
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС	руб/кв.м.		243 659		
Рыночная стоимость объекта, с НДС	руб.		39 448 392		
Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта, без НДС	руб.		33 430 841		

Таким образом, рыночная стоимость (справедливая стоимость) объектов оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 15 сентября 2018 года, составляет:

Объекты оценки	Рыночная стоимость (справедливая стоимость), руб. без НДС
1. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5674, общей площадью 251,1 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1	44 743 253
2. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5679, общей площадью 45,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №6	10 281 872
3. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5677, общей площадью 38,8 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7	8 605 511
4. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678, общей площадью 161,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №4	33 430 841

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости объектов оценки

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объектов оценки, приведен в таблице ниже:

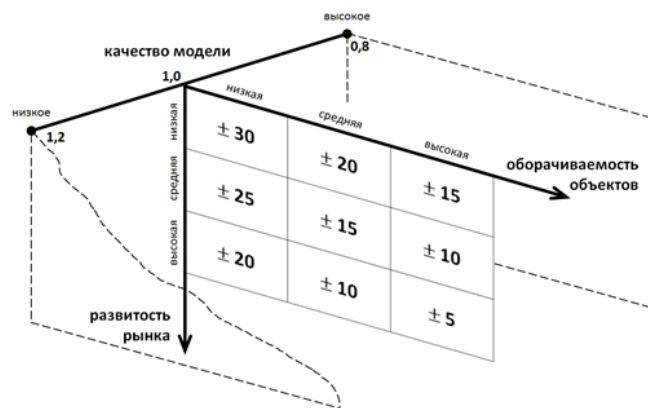


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- **низкая** – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- **средняя** – региональные центры;
- **высокая** – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- **низкая** – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- **средняя** – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- **высокая** – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объектов оценки, рассчитанной сравнительным подходом составляют:

Объекты оценки	Минимальное значение диапазона, руб. без НДС	Максимальное значение диапазона, руб. без НДС
1. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5674, общей площадью 251,1 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1	35 794 602	53 691 904
2. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5679, общей площадью 45,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №6	8 225 498	12 338 246
3. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5677, общей площадью 38,8 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7	6 884 409	10 326 613
4. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678, общей площадью 161,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №4	26 744 673	40 117 009

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

Для определения стоимости оценщиком был применен метод капитализации дохода. Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка.

9.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Определение арендной ставки может быть реализовано двумя методами:

- методом сравнительного анализа;
- средневзвешенным методом.

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

Расчет рыночной величины арендной ставки объектов оценки методом сравнения продаж:

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектами оценки по основным ценообразующим факторам (функциональному назначению – офисное назначение, местоположение – г.Тюмень и пр.), определенным в разделе анализа рынка, а также по основным физическим и экономическим характеристикам.

Таблица 9-1

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/предложения	сен.18	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Назначение помещений	офисное	офисное	офисное	офисное
Факт сделки/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Местоположение	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	Максима Горького, 76	г. Тюмень, ул. Республики	г. Тюмень, Перекопская, 19
Линия застройки	1-я	1-я	1-я	1-я

Общая площадь, кв.м	251,1; 45,9; 38,8; 161,9	240,0	170,4	820,0
Наличие отдельного входа	вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования
Состояние внутренней отделки	среднее	среднее	среднее	требуется косметический ремонт
Этаж расположения	Цоколь; 3 этаж; 3 этаж; 2 этаж	2	10	8
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие ОР, ЭР и КП	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, с учетом коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, с учетом коммунальных платежей
Аренда 1 кв.м. в год с НДС, руб.	определяется	10 800	14 366	12 000
Источник информации	-	https://tumen.n1.ru/view/24496118/?open_card_kn	https://tumen.n1.ru/view/13869836/?open_card_kn	https://tumen.n1.ru/view/15360252/?open_card_kn

Определение корректировок

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

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

- объем передаваемых прав;
- условия финансирования;
- условия сделки;
- дата сделки/предложения;
- факт сделки;
- местоположение;
- физические характеристики.

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

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

Условия продажи. Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Дата сделки/предложения. Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Согласно анализа рынка объекта оценки, проведенного в п. 6.4 настоящего Отчета, корректировка не требуется.

Факт сделки. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в (Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21 2017 г. под ред. Яскевича Е.Е.):

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -7,0%.

Местоположение [Округ]. Рыночная стоимость [справедливая стоимость] объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Объекты оценки, как и объект-аналог №3 расположены в г.Тюмени в Калининском АО для него корректировка не требуется, объекты-аналоги №1 и №2 расположены в Центральном АО, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) для них вводится корректировка в размере $(564/545-1)*100\%=+3,49\%$.

Линия застройки. Объекты оценки, как и все объекты-аналоги расположены на 1-й линии, согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.4, для них корректировка не требуется.

Общая площадь. Согласно анализа рынка, приведенного в п.6.4 настоящего Отчета, для объектов-аналогов вводятся следующие корректировки:

Таблица 9-3 Помещение общей площадью 251,1 кв.м

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый	Объекты сравнения		
			1	2	3
Площадь помещений	кв.м.	251,1	240,0	170,4	820,0
Корректировка	%		0,00%	-9,00%	11,00%

Таблица 9-4 Помещение общей площадью 45,9 кв.м

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый	Объекты сравнения		
			1	2	3
Площадь помещений	кв.м.	45,9	240,0	170,4	820,0
Корректировка	%		7,00%	7,00%	31,00%

Таблица 9-5 Помещение общей площадью 38,8 кв.м

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый	Объекты сравнения		
			1	2	3
Площадь помещений	кв.м.	38,8	240,0	170,4	820,0
Корректировка	%		7,00%	7,00%	31,00%

Таблица 9-6 Помещение общей площадью 161,9 кв.м

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый	Объекты сравнения		
			1	2	3
Площадь помещений	кв.м.	161,9	240,0	170,4	820,0
Корректировка	%		0,00%	0,00%	22,00%

Наличие отдельного входа. Объекты оценки, как и все объекты-аналоги имеют вход общего пользования, согласно анализу рынка, приведенного в разделе 6.4, для них корректировка не требуется.

Физическое состояние здания. Объекты оценки, как и все объекты-аналоги находятся в зданиях в хорошем состоянии, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) для них корректировка не требуется.

Тип отделки. Объекты оценки имеют уровень отделки в среднем состоянии, а объект аналог №3 требует косметического ремонта, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета), для него корректировку в размере +18,0%.

Этаж расположения. Стоимость помещения в значительной степени зависит от этажного расположения, согласно анализу рынка, раздел 6.4 настоящего Отчета, вводятся следующие корректировки:

Таблица 9-7 Помещение общей площадью 251,1 кв.м

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка в расчет	-5,00%	-5,00%	-5,00%

Таблица 9-8 Помещения общей площадью 45,9 кв.м, 38,8 кв.м, 161,9 кв.м

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка в расчет	0,00%	0,00%	0,00%

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

Наличие ОР, ЭР и КП. Объекты оценки включают в свою ставку операционные расходы и эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, объекты-аналоги №2 и №3 включают в свою ставку операционные расходы и эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) для них вводится корректировка в размере -16,7%.

Расчет величины арендной ставки приведен ниже:

Таблица 9-9 Помещение общей площадью 251,1 кв.м

Наименование	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды	руб/кв.м. в год	определяется	10 800	14 366	12 000
Передаваемые права		аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 800	14 366	12 000
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 800	14 366	12 000
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 800	14 366	12 000
Дата продажи/предложения		сен.18	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 800	14 366	12 000
Факт сделки/предложение			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 044	13 360	11 160
Местоположение		Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1	Максима Горького, 76	г. Тюмень, ул. Республики	г. Тюмень, Перекопская, 19

Корректировка	доли ед.		3,49%	3,49%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 395	13 826	11 160
Линия застройки		1-я	1-я	1-я	1-я
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 395	13 826	11 160
Общая площадь, кв.м		251,1	240,0	170,4	820,0
Корректировка	%		0,00%	-9,00%	11,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 395	12 582	12 388
Наличие отдельного входа		вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 395	12 582	12 388
Состояние внутренней отделки		среднее	среднее	среднее	требуется косметический ремонт
Корректировка	%		0,00%	0,00%	18,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 395	12 582	14 618
Этаж расположения		цоколь	2	10	8
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		9 875	11 953	13 887
Коммуникации		Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		9 875	11 953	13 887
Наличие ОР, ЭР и КП		с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, с учетом коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, с учетом коммунальных платежей
Корректировка	%		0,00%	-16,70%	-16,70%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		9 875	9 957	11 568
Общая величина корректировки, п	%		15,49%	41,19%	57,70%
1/п			6,46	2,43	1,73
Сумма 1/п			10,62	10,62	10,62
Весовые коэффициенты			0,608	0,229	0,163
Арендная ставка, с НДС	руб/кв.м. в год	10 170			
Арендная ставка, без НДС	руб/кв.м. в год	8 619			

Таблица 9-10 Помещение общей площадью 45,9 кв.м

Наименование	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды	руб/кв.м. в год	определяется	10 800	14 366	12 000
Передаваемые права		аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 800	14 366	12 000
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 800	14 366	12 000
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 800	14 366	12 000
Дата продажи/предложения		ноя.17	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 800	14 366	12 000
Факт сделки/предложение			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 044	13 360	11 160
Местоположение		Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №6	Максима Горького, 76	г. Тюмень, ул. Республики	г. Тюмень, Перекопская, 19
Корректировка	доли ед.		3,49%	3,49%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 395	13 826	11 160
Линия застройки		1-я	1-я	1-я	1-я
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 395	13 826	11 160
Общая площадь, кв.м		45,9	240,0	170,4	820,0
Корректировка	%		7,00%	7,00%	31,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		11 123	14 794	14 620
Наличие отдельного входа		вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		11 123	14 794	14 620
Состояние внутренней отделки		среднее	среднее	среднее	требуется косметический ремонт
Корректировка	%		0,00%	0,00%	18,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		11 123	14 794	17 252
Этаж расположения		3	2	10	8
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		11 123	14 794	17 252
Коммуникации		Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		11 123	14 794	17 252
Наличие ОР, ЭР и КП		с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, с учетом	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, с учетом

		коммунальных платежей	коммунальных платежей	коммунальных платежей	коммунальных платежей
Корректировка	%		0,00%	-16,70%	-16,70%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		11 123	12 323	14 371
Общая величина корректировки, п	%		17,49%	34,19%	72,70%
1/п			5,72	2,92	1,38
Сумма 1/п			10,02	10,02	10,02
Весовые коэффициенты			0,571	0,291	0,138
Арендная ставка, с НДС	руб/кв.м. в год	11 920			
Арендная ставка, без НДС	руб/кв.м. в год	10 102			

Таблица 9-11 Помещение общей площадью 38,8 кв.м

Наименование	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды	руб/кв.м. в год	определяется	10 800	14 366	12 000
Передаваемые права		аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 800	14 366	12 000
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 800	14 366	12 000
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 800	14 366	12 000
Дата продажи/предложения		ноя.17	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 800	14 366	12 000
Факт сделки/предложение			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 044	13 360	11 160
Местоположение		Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №7	Максима Горького, 76	г. Тюмень, ул. Республики	г. Тюмень, Перекопская, 19
Корректировка	доли ед.		3,49%	3,49%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 395	13 826	11 160
Линия застройки		1-я	1-я	1-я	1-я
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 395	13 826	11 160
Общая площадь, кв.м		38,8	240,0	170,4	820,0
Корректировка	%		7,00%	7,00%	31,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		11 123	14 794	14 620

Наличие отдельного входа		вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		11 123	14 794	14 620
Состояние внутренней отделки		среднее	среднее	среднее	требуется косметический ремонт
Корректировка	%		0,00%	0,00%	18,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		11 123	14 794	17 252
Этаж расположения		3	2	10	8
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		11 123	14 794	17 252
Коммуникации		Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		11 123	14 794	17 252
Наличие ОР, ЭР и КП		с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, с учетом коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, с учетом коммунальных платежей
Корректировка	%		0,00%	-16,70%	-16,70%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		11 123	12 323	14 371
Общая величина корректировки, n	%		17,49%	34,19%	72,70%
1/n			5,72	2,92	1,38
Сумма 1/n			10,02	10,02	10,02
Весовые коэффициенты			0,571	0,291	0,138
Арендная ставка, с НДС	руб/кв.м. в год	11 920			
Арендная ставка, без НДС	руб/кв.м. в год	10 102			

Таблица 9-12 Помещение общей площадью 161,9 кв.м

Наименование	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды	руб/кв.м. в год	определяется	10 800	14 366	12 000
Передаваемые права		аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 800	14 366	12 000
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 800	14 366	12 000
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 800	14 366	12 000
Дата продажи/предложения		ноя.17	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 800	14 366	12 000
Факт сделки/предложение			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 044	13 360	11 160
Местоположение		Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	Максима Горького, 76	г. Тюмень, ул. Республики	г. Тюмень, Перекопская, 19
Корректировка	доли ед.		3,49%	3,49%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 395	13 826	11 160
Линия застройки		1-я	1-я	1-я	1-я
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 395	13 826	11 160
Общая площадь, кв.м		161,9	240,0	170,4	820,0
Корректировка	%		0,00%	0,00%	22,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 395	13 826	13 615
Наличие отдельного входа		вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 395	13 826	13 615
Состояние внутренней отделки		среднее	среднее	среднее	требуется косметический ремонт
Корректировка	%		0,00%	0,00%	18,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 395	13 826	16 066
Этаж расположения		2	2	10	8
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 395	13 826	16 066
Коммуникации		Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 395	13 826	16 066
Наличие ОР, ЭР и КП		с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, с учетом коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, с учетом коммунальных платежей
Корректировка	%		0,00%	-16,70%	-16,70%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		10 395	11 517	13 383
Общая величина корректировки, п	%		10,49%	27,19%	63,70%
1/п			9,53	3,68	1,57
Сумма 1/п			14,78	14,78	14,78
Весовые коэффициенты			0,645	0,249	0,106
Арендная ставка, с НДС	руб/кв.м. в год	10 991			
Арендная ставка, без НДС	руб/кв.м. в год	9 314			

9.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ПОМЕЩЕНИЯ И НЕДОСБОРА ПЛАТЕЖЕЙ

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

Расчет поправки на недозагрузку для объектов коммерческого назначения получен согласно анализа рынка (см. раздел 6.4 отчета), уровень недозагрузки для бизнес центров класса А,В принят на уровне 13,4%.

9.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

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

К постоянным расходам относятся:

налог на имущество;

налог на землю;

затраты на замещение и текущий ремонт

прочие расходы

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

Размере операционных расходов определялся согласно анализа рынка (см. раздел 6.4 отчета) и составляет для бизнес центров класса А,В недвижимости 18,6% от ПВД.

9.4 РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

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

обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода);

окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

Величина коэффициента капитализации была принята Оценщиком на основании анализа рынка, для офисной недвижимости коэффициент капитализации составит 10,0% в среднем.

9.5 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 9-13

Показатель	Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5674, общей площадью 251,1 кв. м, расположено по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3,	Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678, общей площадью 161,9 кв. м, расположено по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3,	Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5679, общей площадью 45,9 кв. м, расположено по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп.	Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5677, общей площадью 38,8 кв. м, расположено по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп.

	помещение №1	помещение №4	3, помещение №6	3, помещение №7
Арендная ставка, руб/кв.м в год с НДС	10 170	10 991	11 920	11 920
Арендная ставка, руб/кв.м в год без НДС	8 619	9 314	10 102	10 102
Площадь объектов оценки, кв.м	251,1	161,9	45,9	38,8
ПВД, руб/год	2 164 231	1 507 937	463 682	391 958
Процент недозагрузки	13,40%	13,40%	13,40%	13,40%
Недогрузка, руб	290 007	202 064	62 133	52 522
ДВД, руб/год	1 874 224	1 305 873	401 549	339 436
Операционные расходы, руб. кв.м./год	18,60%	18,60%	18,60%	18,60%
Операционные расходы, руб	402 547	280 476	86 245	72 904
ЧОД, руб/год	1 471 677	1 025 397	315 304	266 532
Коэффициент капитализации	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Рыночная стоимость объектов оценки, без НДС, руб.	14 716 770	10 253 970	3 153 040	2 665 320

Таким образом, рыночная стоимость (справедливая стоимость) объектов оценки, по состоянию на 15 сентября 2018 года, определенная в рамках доходного подхода, составляет:

Объекты оценки	Рыночная стоимость (справедливая стоимость), руб. без НДС
1. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5674, общей площадью 251,1 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1	14 716 770
2. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5679, общей площадью 45,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №6	3 153 040
3. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5677, общей площадью 38,8 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7	2 665 320
4. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678, общей площадью 161,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №4	10 253 970

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости объектов оценки

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объектов оценки, приведен в таблице ниже:

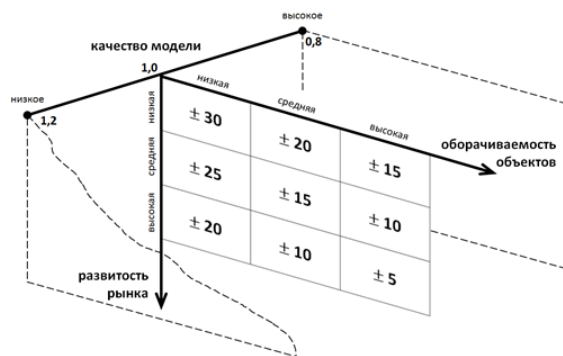


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- **низкая** – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- **средняя** – региональные центры;
- **высокая** – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- **низкая** – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- **средняя** – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- **высокая** – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объектов оценки, определенной в рамках доходного подхода, составляют:

Объекты оценки	Минимальное значение диапазона, руб. без НДС	Максимальное значение диапазона, руб. без НДС
1. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5674, общей площадью 251,1 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1	11 773 416	17 660 124
2. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5679, общей площадью 45,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №6	2 522 432	3 783 648
3. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5677, общей площадью 38,8 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7	2 132 256	3 198 384
4. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678, общей площадью 161,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №4	8 203 176	12 304 764

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

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

достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;

способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;

действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);

способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего Отчета оценщиком было использовано два подхода к оценке: сравнительный и доходный.

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

Анализ диапазонов стоимости

Объект оценки	Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	Сравнительный подход	Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	Доходный подход	Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.
1. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5674, общей площадью 251,1 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1	35 794 602	44 743 253	53 691 904	11 773 416	14 716 770	17 660 124
2. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5679, общей площадью 45,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №6	8 225 498	10 281 872	12 338 246	2 522 432	3 153 040	3 783 648
3. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5677, общей площадью 38,8 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7	6 884 409	8 605 511	10 326 613	2 132 256	2 665 320	3 198 384
4. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678,	26 744 673	33 430 841	40 117 009	8 203 176	10 253 970	12 304 764

общей площадью 161,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №4						
---	--	--	--	--	--	--

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

В ходе выполнения данного Отчета Оценщиком выявлены факторы, порождающие неопределенность результата оценки.

В рамках доходного подхода были выявлены следующие факторы:

Операционные затраты

Данные затраты зависят от многих факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата обслуживающего персонала и т. п.). Эти затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщик вынужден использовать усредненные данные.

Коэффициент загрузки

Достаточно часто отсутствуют точные сведения о величине загрузки, характерных для эксплуатации объектов данного типа. Поэтому обычно Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Вывод: Исходя из вышесказанного, сравнительному подходу присваивается балл 1,0 и доходному подходу присваивается балл 0,0 соответственно. Результаты согласования приведены в таблице ниже:

Таблица 10-1 (Согласование результатов объектов оценки)

№ п/п	Критерий согласования	Сравнительный	Доходный	Затратный
1	Степень соответствия задаче оценки	100	0	0
-	цели оценки	100	0	0
-	функциональному назначению объекта оценки	100	0	0
-	оцениваемым правам	100	0	0
2	Степень достоверности и достаточности исходных данных, использованных в каждом из подходов	100	0	0
3	Степень предпочтительности каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объекта оценки	100	0	0
4	Надежность расчетов и процедур анализа, использованных в каждом из подходов	100	0	0
5	Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов	100	0	0
<i>Средний ранг, баллы</i>		100	0	0
<i>Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед</i>		1,0	0	0
Рыночная стоимость (справедливая стоимость), полученная в рамках каждого из подходов, руб.				
1.	Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5674, общей площадью 251,1 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1	44 743 253	14 716 770	не применялся
2.	Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5679, общей площадью 45,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №6	10 281 872	3 153 040	не применялся
3.	Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5677, общей площадью 38,8 кв. м,	8 605 511	2 665 320	не применялся

расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7			
4. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678, общей площадью 161,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №4	33 430 841	10 253 970	не применялся
Согласованная рыночная стоимость (справедливая стоимость) объектов оценки, руб.			
1. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5674, общей площадью 251,1 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1		44 743 253	
2. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5679, общей площадью 45,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №6		10 281 872	
3. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5677, общей площадью 38,8 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7		8 605 511	
4. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678, общей площадью 161,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №4		33 430 841	

В соответствии с п. 30 ФСО №7 в разделе «Согласование результатов» необходимо приводить информацию о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки⁴³.

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости объектов оценки

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объектов оценки, приведен в таблице ниже:

⁴³ Согласно п. 30 ФСО №7, суждение основано на мнении оценщика, исходя из границ диапазона стоимостей подобного имущества на рынке, полученного в рамках различных подходов к оценке

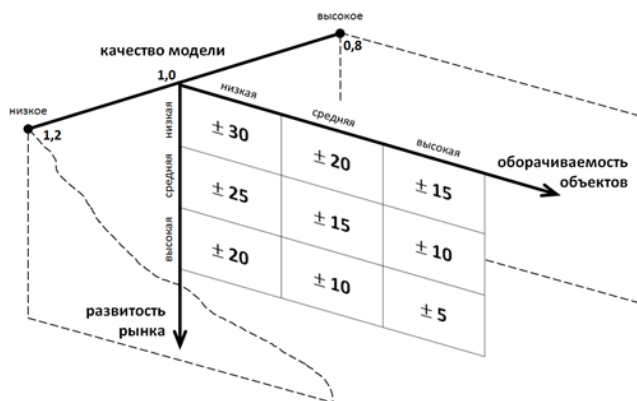


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- **низкая** – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- **средняя** – региональные центры;
- **высокая** – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- **низкая** – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- **средняя** – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- **высокая** – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению оценщика, рыночная стоимость (справедливая стоимость) оцениваемых объектов может находиться в диапазоне:

Объекты оценки	Минимальное значение диапазона, руб. без НДС	Максимальное значение диапазона, руб. без НДС
1. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5674, общей площадью 251,1 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1	35 794 602	53 691 904
2. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5679, общей площадью 45,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №6	8 225 498	12 338 246
3. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5677, общей площадью 38,8 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7	6 884 409	10 326 613
4. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678, общей площадью 161,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №4	26 744 673	40 117 009

11 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Итоговая величина рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов недвижимости:

1. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5674, общей площадью 251,1 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1

2. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5679, общей площадью 45,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №6

3. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5677, общей площадью 38,8 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7

4. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678, общей площадью 161,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №4 на дату оценки 15 сентября 2018 года составляет:

Объекты оценки	Рыночная стоимость (справедливая стоимость), руб. без НДС
1. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5674, общей площадью 251,1 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1	44 743 253
2. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5679, общей площадью 45,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №6	10 281 872
3. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5677, общей площадью 38,8 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7	8 605 511
4. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678, общей площадью 161,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №4	33 430 841

Выводы, содержащиеся в отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, описание методики расчета, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах отчета об оценке.

Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений.

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.


Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик


_____/М.Е.Фадеева /

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.03.2002 г.
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
3. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
4. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
5. «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Л.А.Лейфера, том I, II, III, Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014, 2016.
6. «Справочники расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД актуальные на дату оценки, под ред. Е.Е.Яскевича, Научно-Практический Центр профессиональной оценки, Москва.
7. Данные интернет-сайтов, указанные по тексту Отчета.

ПРИЛОЖЕНИЯ

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 18.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	72:23:0216003:5674
Объект недвижимости:	помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251, 1 кв.м., этаж:цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 72-72/001-72/001/269/2016-7106/2 от 18.08.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.07.2016
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество)

Государственный регистратор

Васюк Ю. В.
(подпись, печать)



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 18.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	72:23:0216003:5678
Объект недвижимости:	Помещение, н назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 72-72/001-72/001/269/2016-7109/2 от 18.08.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.07.2016
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество)

Государственный регистратор

Васюк Ю. В.
(подпись, печать)



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 18.08.2016

Э Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	72:23:0216003:5679
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 72-72/001-72/001/269/2016-7110/2 от 18.08.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.07.2016
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество)

Государственный регистратор



Васюк Ю. В.
(подпись, печать)

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 18.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	72:23:0216003:5677
Объект недвижимости:	помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38, 8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 72-72/001-72/001/269/2016-7108/2 от 18.08.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.07.2016
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество)

Государственный регистратор

Васюк Ю. В.
(подпись, печать)



Технический паспорт

*г. Тюмень,
ул. Чернышевского, 1
корпус 3*

г. Тюмень

Российская Федерация
Тюменский филиал Федерального Государственного Унитарного Предприятия
"Ростехинвентаризация"
Тюменская область

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

нежилое

назначение нежилого строения

расположенного по адресу:

г. Тюмень

улица Чернышевского, 1 корпус 3



Технический паспорт составлен по состоянию на * 22 * 06 2006 г.

Технический паспорт изготовил (а)

Непринцев Д.А.

(Ф.И.О.)

(подпись)

Технический паспорт проверил (а)

Пасичник В.В.

(Ф.И.О.)

(подпись)



I. Регистрация права собственности

(реестровый № _____)

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием: кем, когда и за каким № выданы	долевое участие при общей	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи

II. Экспликация земельного участка - кв. м

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	факт.	застроен.	замощен.	озелененная	прочая	
		459				

III. Благоустройство здания - кв. м

водопровод	канализация	отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны		Газоснабж.		электроснабжение	лифты - шт.	
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное		жидким газом	пассажирские
919,7	919,7	919,7					919,7					919,7		

IV. Общие сведения

значение Нежилое

пользование по назначению (Учрежденческое)

число мест (мощность) _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

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

Этажу	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	кол-во (шт.)	Площадь (м. кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб.)
2	3	4	5	6		
	учрежденческое (подвал)	$(14,76+11,83)/2 \times 11,60 + (7,47+9,37)/2 \times 11,87 + (12,03+6,86)/2 \times 12,03 + 2,02 \times 0,7/2$		368,5	3,76	1386
	учрежденческое (1 этаж)	$(12,03+6,86)/2 \times 12,24 + (7,47+9,37)/2 \times 12,03 + (15,92+11,83)/2 \times 11,60 + 2,19 \times 3,05 + 2,02 \times 0,7/2$		385,2	4,14	1595
	учрежденческое (2 этаж)	$(9,03+14,20)/2 \times 12,99 + (7,47+9,37)/2 \times 14,20 + (15,78+11,83)/2 \times 14,29 + 2,02 \times 0,7/2 - 3,42 \times 2,21 - 2,66 \times 6,25$		444,2	3,27	1453
	учрежденческое (3 этаж)	$9,44 \times 8,23 + (11,6+9,03)/2 \times 6,47 + (1,71+8,23)/2 \times 2,60 + 2,02 \times 0,7/2$		158,1	3,13	495
	крыльцо	$4,26 \times 3,09$		13,2		
	крыльцо	$(1,54+1,83)/2 \times 1,44 + (2,64+2,88)/2 \times 1,54$		6,7		
	крыльцо	$7,45 \times 2,31 + 1,39 \times 11,61 + 4,75 \times 2,94 + 3,14 \times 2,94/4$		54,1		
					Итого:	4928

VI. Описание конструктивных элементов помещения и определение износа.

 Литера А4 Год постройки 2005 Число этажей 3

 Группа капитальности II Вид внутренней отделки простой

№ пп.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктив. элем. по сборнику	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	износ в %	% износа к строен (гр.7*гр.8)/100	тек. изм. износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/бетонные блоки		6	1	6,0				
2	а) стены и их наружная отделка	кирпич		26	1	26,0				
	б) перегородки	кирпич, гипсокартон								
3	Перекрытия	чердач-ное	ж/б плиты перекрытия	8	1	8,0				
		между-этажн.	ж/б плиты перекрытия							
		надпод-вальн	ж/б плиты перекрытия							
4	крыша	мягкая кровля		11	1	11,0				
5	полы	бетон, линолеум, плитка		9	1	9,0				
6	проемы	оконные	2-ые створные	10	1	10,0				
		дверные	филенчатые, металлические							
7	внутренняя отделка	штукатурка, окраска, побелка, обои		6	1	6,0				
8	сан. и электрожеж. устройства	отопле-ние	есть	19		14,6				
		водопр-вод	есть							
		канализа-ция	есть							
		г. водо-снабж.	есть							
		вентиля-ция	нет					-4		
		газоснабже-ние								
		ванны								
		телефон	есть							
		электро-освещ.	есть							
		телевид.								
		радио	нет					-0,4		
9	Прочие работы	прочие работы		5	1	5,0				
итого				100	X	95,6				

% износа, приведенный к 100 по формуле : (% износа (гр.9) x 100)/удельный вес (гр.7)= 0%

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания.

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проёмы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого												
Износ												

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проёмы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого												

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

в ценах 1991г.

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	измеритель	стоимость измерителя по таблице	поправки к стоимости, коэффициенты на:							стоимость измерителя с поправкой	коэф-во (объем-м, куб. площ.-м кв.)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
						удел. вес	на превышение объема	илим район	к-ты удар	на материал стен	на материал стен						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A4	Учрежденческое	28	90	м3	26,4	0,956		1,07	1,3570 1,4287				52,36	4928	258030,08	0	258030,08

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
даменты												
ны и перегородки												
крытия												
ша												
ы												
ымы												
зачные работы												
строосвещение												
ие работы												
Итого												
Износ												

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
даменты												
ны и перегородки												
крытия												
ша												
ы												
ымы												
зачные работы												
строосвещение												
ие работы												
Итого												

X. Исчисление стоимости служебных построек

в ценах 1991г.

Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	измеритель	стоимость измерителя по таблице	поправки к стоимости, коэффициенты на:								стоимость измерителя с поправк.	кол-во (объем-м, куб. площ.-м кв)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
					удел. вес	груп. Кат.	или район	к-ты удар									
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Линейный номер	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь и кв.	№ сборки	№ таблички	Измеритель	Стоимость измерит. по табл.	Поправки на климат, район	Восстп. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
			длина, м	ширина, высота, м									

XII. Общая стоимость (в руб.)
к = 34,17

ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
2006 г.	8816887,83	8816887,83					8816887,83	8816887,83

 " 22 " _____ 06 _____ 2006 г.
 " " _____ г.
 " " _____ г.

 исполнит: _____ Непринцев Д.А. 
 проверил: _____ Пасичник В.В.
 Начальник отдела _____ 

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " _____ г.	" " _____ г.	" " _____ г.
исследовал			
сверил			
начальник бюро			

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Чернышевского, д. 1, кор. 3

Литера	Использование помещения	ЭТАЖ	# по плану	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомогательная площадь	высота помещений по внутреннему обмеру
A4	Учрежденческое	Подвал	1	Кладовая	4.90		4.90	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	2	Кладовая	6.50		6.50	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	3	Лом.убороч.инвентаря	1.00		1.00	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	4	Коридор	17.10		17.10	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	5	Серверная	5.40	5.40		3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	6	Подсобное помещение	3.90		3.90	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	7	Коридор	37.20		37.20	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	8	Курительная комната	8.00		8.00	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	9	Комната водителей	14.80		14.80	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	10	Архив	14.60	14.60		3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	11	Тепловой пункт	17.30		17.30	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	12	Архив	17.80	17.80		3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	13	Переговорная	23.40	23.40		3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	14	Коридор	8.40		8.40	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	15	Кухня	31.20		31.20	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	16	Санузел	2.40		2.40	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	17	Гардеробная	18.00		18.00	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	18	Гардеробная	6.90		6.90	3.46
ИТОГО ПО ПОДВАЛУ :					238.80	61.20	177.60	
A4	Учрежденческое	Первый	1	Кабинет	22.60	22.60		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	2	Санузел	3.30		3.30	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	3	Кладовая	6.60		6.60	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	4	Коридор	17.20		17.20	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	5	Кабинет	17.50	17.50		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	6	Кабинет	39.20	39.20		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	7	Кабинет	16.10	16.10		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	8	Кабинет	10.40	10.40		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	9	Коридор	15.40		15.40	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	10	Кабинет	28.40	28.40		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	11	Операционный зал	34.80	34.80		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	12	Электрощитовая	6.90		6.90	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	13	Кабинет	12.00	12.00		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	14	Коридор	4.10		4.10	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	15	Пост охраны	4.60		4.60	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	16	Пост охраны	3.50		3.50	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	17	Коридор	3.30		3.30	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	18	Холл	23.90		23.90	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	19	Коридор	1.90		1.90	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	20	Коридор	1.70		1.70	3.84
ИТОГО ПО ПЕРВОМУ ЭТАЖУ :					273.40	181.00	92.40	
A4	Учрежденческое	Второй	1	Кабинет	46.20	46.20		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	2	Санузел	2.40		2.40	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	3	Коридор	2.70		2.70	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	4	Кабинет	17.60	17.60		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	5	Кабинет	17.70	17.70		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	6	Коридор	57.70		57.70	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	7	Кабинет	39.90	39.90		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	8	Кабинет	13.50	13.50		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	9	Кабинет	27.00	27.00		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	10	Санузел	1.30		1.30	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	11	Санузел	1.00		1.00	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	12	Санузел	1.00		1.00	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	13	Санузел	1.40		1.40	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	14	Коридор	6.00		6.00	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	15	Кабинет	42.80	42.80		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	16	Кабинет	18.10	18.10		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	17	Кабинет	17.50	17.50		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	18	Кабинет	8.10	8.10		2.97
ИТОГО ПО ВТОРОМУ ЭТАЖУ :					321.90	248.40	73.50	
A4	Учрежденческое	Третий	1	Кабинет	17.50	17.50		2.73
A4	Учрежденческое	Третий	2	Кабинет	21.60	21.60		2.73
A4	Учрежденческое	Третий	3	Санузел	3.50		2.50	2.73
A4	Учрежденческое	Третий	4	Коридор	5.10		5.10	2.73
A4	Учрежденческое	Третий	5	Кабинет	13.50	13.50		2.73
A4	Учрежденческое	Третий	6	Кабинет	25.40	25.40		2.73
ИТОГО ПО ТРЕТЬЕМУ ЭТАЖУ :					85.60	78.00	7.60	

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Чернышевского, д. 1, кор. 3

ди- те- ра	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по пла- ну	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомо- гательн. площадь	высота помещен. по внутр обмеру
				ИТОГО ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ	919.70	568.60	351.10	

лист экспликации № 2

22.06.06
Иванов

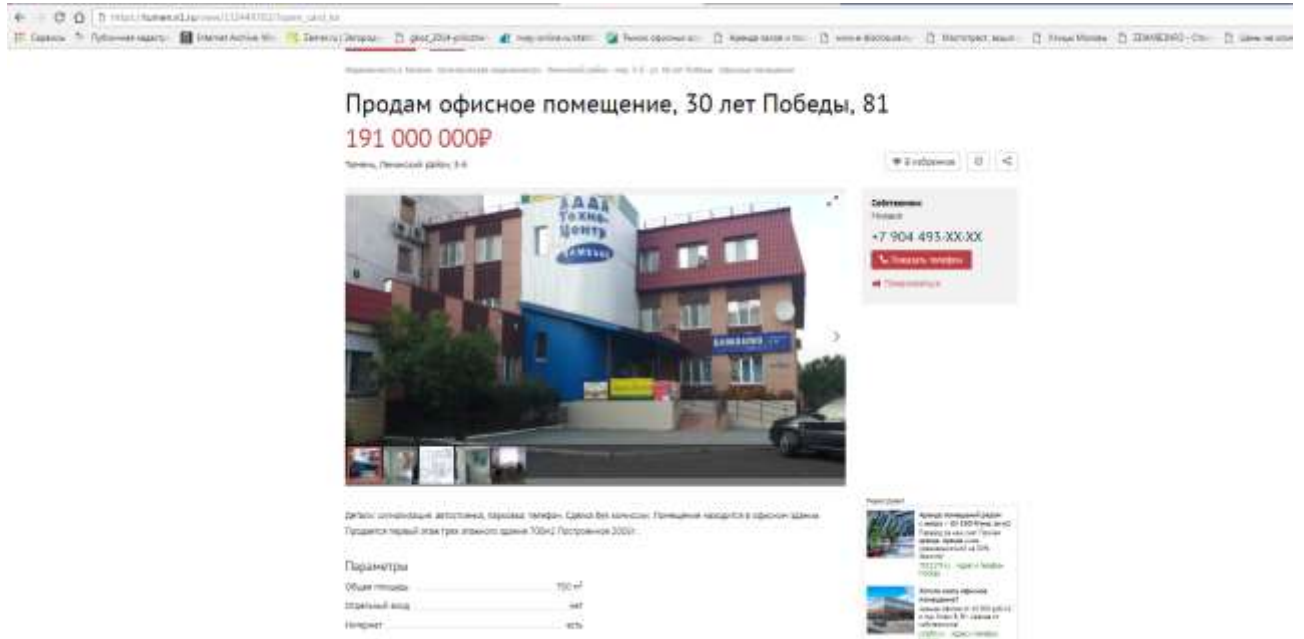
ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Чернышевского, д. 1, кор. 3

Ли- те- ра	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по пла- ну	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					Общая площадь	основная площадь	вспомо- гательн. площадь	высота помещен. по внутр. обмеру
А4	*****	Подвал	I	Лестничная клетка	8.10			3.66
А4	*****	Подвал	II	Лестничная клетка	16.20			3.46
				ИТОГО ПО ПОДВАЛУ :	24.30	0.00	0.00	
А4	*****	Первый	I	Лестничная клетка	8.60			3.84
А4	*****	Первый	II	Лестничная клетка	7.60			3.84
А4	*****	Первый	III	Лестничная клетка	17.30			3.84
				ИТОГО ПО ПЕРВОМУ ЭТАЖУ :	33.50	0.00	0.00	
А4	*****	Второй	I	Лестничная клетка	15.60			2.97
А4	*****	Второй	II	Лестничная клетка	17.30			2.97
				ИТОГО ПО ВТОРОМУ ЭТАЖУ :	32.90	0.00	0.00	
А4	*****	Третий	I	Лестничная клетка	22.60			2.73
				ИТОГО ПО ТРЕТЬЕМУ ЭТАЖУ :	22.60	0.00	0.00	
****	*****	*****	****	ИТОГО ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ	113.30	0.00	0.00	

лист экспликации № 1

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Объекты аналоги Сравнительный подход



Продам офисное помещение, 30 лет Победы, 81
191 000 000₽

Тюмень, Ленинский район, 9-й

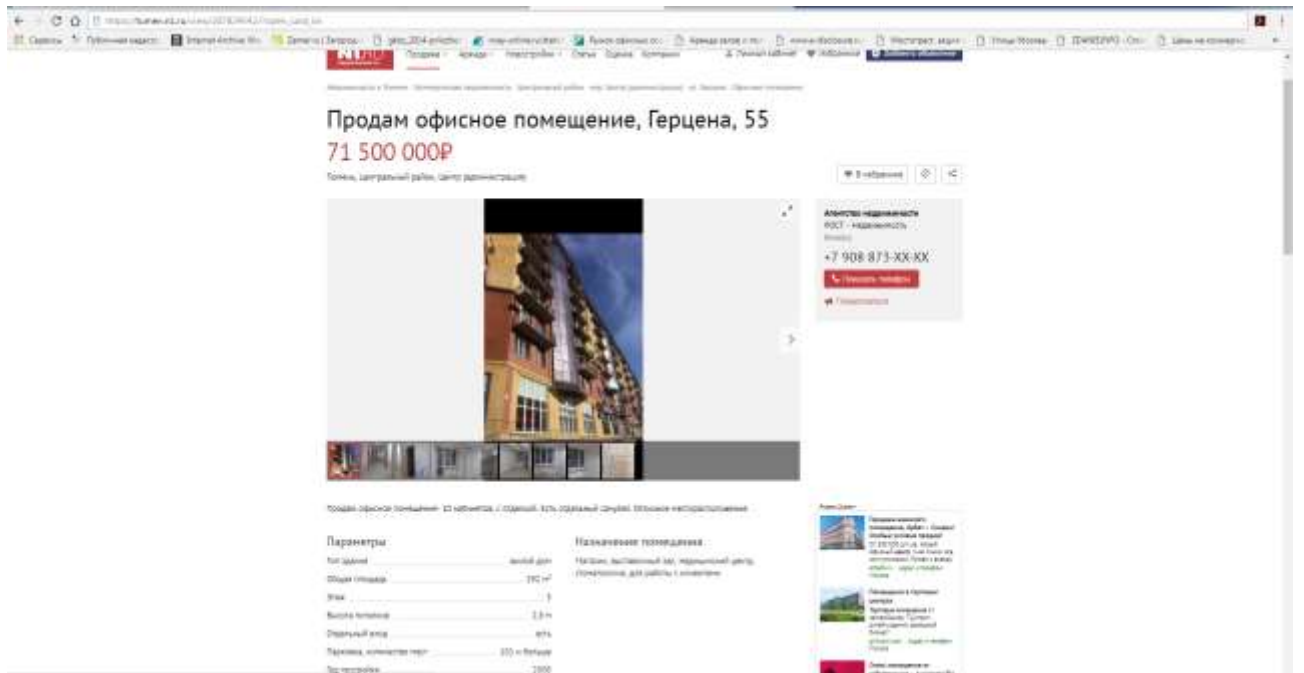
Детали: информация, фотографии, панорама, телефон. Серия без комиссии. Помещение находится в охранном здании. Продаётся первый этаж трехэтажного здания 700м2. Работников 20000.

Параметры

Общая площадь	700 м²
Эксплуатационный фонд	нет
Ипотека	нет

Агентство недвижимости
 9021 - недвижимость
 Тюмень
 +7 904 493 XX XX
 Позвонить

https://tumen.n1.ru/view/132449702/?open_card_kn



Продам офисное помещение, Герцена, 55
71 500 000₽

Тюмень, центральный район, центральный район

Товары офисные: компьютеры, оргтехника, мебель, расходные материалы.

Параметры

Тип здания	многоэтаж.
Общая площадь	710 м²
Этаж	3
Высота потолков	2,8 м
Эксплуатационный фонд	нет
Парковка, количество мест	300 м. Выход
Без комиссии	нет

Назначение помещения
 На первом, втором, третьем, четвертом этажах.
 Помещение для работы с клиентами.

Агентство недвижимости
 9021 - недвижимость
 Тюмень
 +7 908 873 XX XX
 Позвонить

https://tumen.n1.ru/view/207824542/?open_card_kn



ЮНИДОМ НЕДВИЖИМОСТЬ АГЕНТСТВО

Телефон: +7 (3452) 670-777

Московский 8-800-3000-140

Офисное помещение, Центр, район ул. Малыгина, ул. Малыгина

84 000 000 Р

- Тип недвижимости: Офисное
- Общая площадь: 834 м²
- Этаж: 3
- Вид:
- Помет: 1

Описание: Предлагается приобрести под номером Юм. 10м и 10м. 2 центр города. Хорошее транспортное решение. Для покупателя комплексный пакет в надежном агентстве. Большая доля оборота коммерческой недвижимости. Специально разработана на два этажа. Быстрый ввод в эксплуатацию. Студия, торговый зал и другие виды недвижимости для вашего бизнеса.

https://www.ndv72.ru/kommercheskaja_nedvizhimost/ofisnaya/46125786/#15

Объекты-аналоги доходный подход



Сдам офисное помещение, Максима Горького, 76

216 000 Р в месяц (вс. из н.п.)

ул. Максима Горького, пер. дачный, дом №76, д. 1

ул. Максима Горького

216 000 Р в месяц

Агентство недвижимости: Офис компании "Девтал"

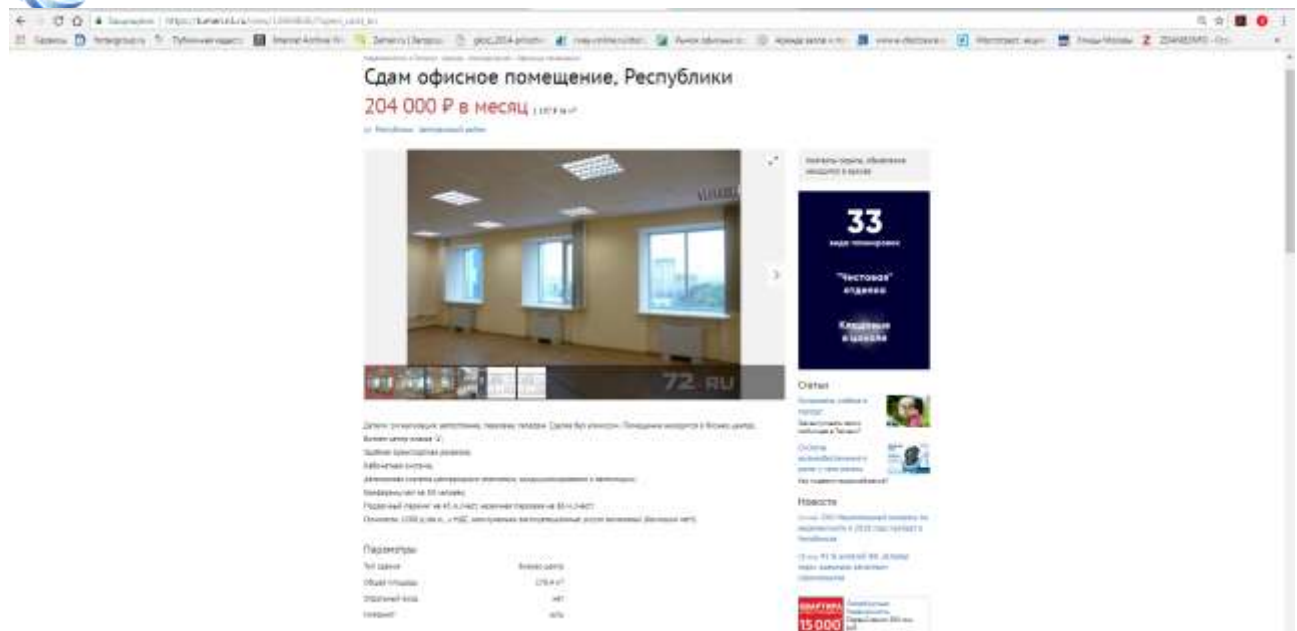
Телефон: +7 345 256-25-25

Параметры:

Тип здания	Бизнес центр
Общая площадь	340 м²
Этаж	2

Статус: Офисное помещение

https://tumen.n1.ru/view/24496118/?open_card_kn

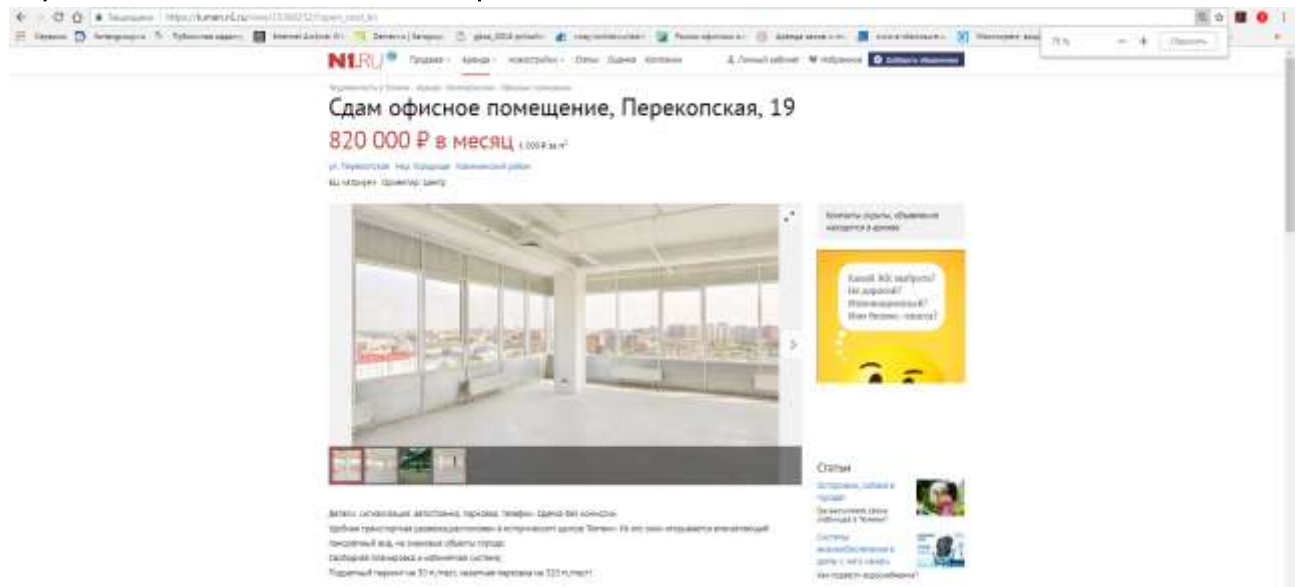


Сдам офисное помещение, Республики
204 000 Р в месяц 1 079 м²

Детали: реконструкция, автономно, парковка, телефон, здание без кондиции.
 Бизнес-центр класса А.
 Здание просторное, современное.
 Двухэтажное здание.
 Развитая система инженерных коммуникаций, кондиционирование в помещениях.
 Кондиционирование на 30 человек.
 Подземный гараж на 45 машин, крытая парковка на 80-100 шт.
 Охрана 24 часа в сутки, видеонаблюдение, пожарная сигнализация (вечернее время).

Параметры	
Тип здания	Бизнес-центр
Общая площадь	1 079 м ²
Эксплуатационная площадь	нет
Этаж	1/2

https://tumen.n1.ru/view/13869836/?open_card_kn



Сдам офисное помещение, Перекопская, 19
820 000 Р в месяц 600 Р за м²

Детали: современное, автономно, парковка, телефон, здание без кондиции.
 Здание просторное, современное, в историческом центре Тумени. В здании работает аэрокосмический завод, на первом этаже торговый центр.
 Развитая система инженерных коммуникаций, кондиционирование в помещениях.
 Кондиционирование на 30 человек.
 Подземный гараж на 30 машин, крытая парковка на 100 машин!

Параметры	
Тип здания	Бизнес-центр
Общая площадь	600 м ²
Этаж	9
Высота потолка	3 м
Строительный класс	А2
Площадь, занятая полезной площадью	300 м ² полезной
Этаж	А2
Среднемесячный заработок	Бизнесмены в среднем



Сдам офисное помещение, Перекопская, 19
820 000 Р в месяц 600 Р за м²

Детали: современное, автономно, парковка, телефон, здание без кондиции.
 Здание просторное, современное, в историческом центре Тумени. В здании работает аэрокосмический завод, на первом этаже торговый центр.
 Развитая система инженерных коммуникаций, кондиционирование в помещениях.
 Кондиционирование на 30 человек.
 Подземный гараж на 30 машин, крытая парковка на 100 машин!

Параметры	
Тип здания	Бизнес-центр
Общая площадь	600 м ²
Этаж	9
Высота потолка	3 м
Строительный класс	А2
Площадь, занятая полезной площадью	300 м ² полезной
Этаж	А2
Среднемесячный заработок	Бизнесмены в среднем

https://tumen.n1.ru/view/15360252/?open_card_kn

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство о государственной регистрации от 06 февраля 2013 года, запись в реестре №1136600000690

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата выдачи 28.07.2014 г.

№ 20

**Общество с ограниченной ответственностью
«Гилберт Инвест»**

является членом Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций
«Свободный Оценочный Департамент»

Президент НП «Лига НОО «СВОД»



Лебедев А.В.



Обществу с ограниченной ответственностью
«Гилберт Инвест»

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ЛИГА НЕЗАВИСИМЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Некоммерческое партнерство
«Лига независимых оценочных организаций
«Свободный Оценочный Департамент»
(НП «ЛИГА НОО «СВОД»)

620100, Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»)
тел. +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-87-38
mail: ligasvod@mail.ru
www.srosvod.ru

11.01.2018г. № 11/1-01-В-Л/2018

На № _____ от _____

ВЫПИСКА

из реестра

Некоммерческого партнерства

«Лига независимых оценочных организаций

«Свободный Оценочный Департамент»

(НП «ЛИГА НОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент» выдана по запросу ООО «Гилберт Инвест» о том, что ООО «Гилберт Инвест» является действительным членом НП «ЛИГА НОО «СВОД» и включено в реестр членов НП «ЛИГА НОО «СВОД» «28» июля 2014 года за регистрационным номером 20.

Президент НП «ЛИГА НОО «СВОД»



А.В. Лебедев

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-079110/17

«06» декабря 2017

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест»
107113, г. Москва, ул. Маленковская, д. 32, стр. 3
Телефон: 8 (495) 777-10-45 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 3.1. С «10» декабря 2017 года по «09» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА): | 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей .
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается. |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 41 500 (Сорок одна тысяча пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «31» декабря 2017 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «10» декабря 2016 года. |
| 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в |

результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителем сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест»

От Страхователя:
(Генеральный директор Фисаков Андрей Михайлович, действующий на основании Устава)



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельской С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5798245-3/17 от 20.11.2017 г.)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 600382

Настоящий диплом выдан

Марине ^{Фамилия, имя (полностью)} *Юповой* ^{Фамилия, имя (полностью)} *Евгеньевне*

в том, что он(а) с *28 сентября 2003* по *28 сентября 2003*

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

Государственном университете

управления

по *программе*

«Оценка стоимости

предприятия»

Государственная аттестационная комиссия решением от *28 сентября 04*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Юповой*

Марины *Евгеньевны*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

стоимости предприятия (бизнеса)

Город *Москва*



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер *НМ-0149*


**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Фадеев
Фамилия
Сергей Юрьевич
Имя, отчество
гражданин России
Гражданство
русский
национальность (вписывается, если указана в записи акта о заключении брака)

« **16** » **июля** **1971** г.
Дата рождения
г. Чистополь Татарская АССР
Место рождения

и

Попова
Фамилия
Марина Евгеньевна
Имя, отчество
гражданка России
Гражданство
русская
национальность (вписывается, если указана в записи акта о заключении брака)

« **05** » **июня** **1979** г.
Дата рождения
город Серпухов Московская область
Место рождения

заключили брак **24.06.2005 г.**
Дата документа
Двадцать четвертого июня две тысячи пятого года
число, месяц, год (пробелы и пропуски)

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

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

Место государственной регистрации **Дом бракосочетания
г. Нижнего Новгорода**

наименование органа записей актов гражданского состояния

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

Руководитель органа записей актов гражданского состояния
Шейман
П. И. Шейман

I-TH № 643029

ИТГ. 1998.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«21» ноября 2014г.
Дата выдачи свидетельства

№ 572
Номер свидетельства

Специалист-оценщик ФАДЕЕВА МАРИНА ЕВГЕНЬЕВНА

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

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*



Фадеевой М.Е.

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100 Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»)
тел./факс +7 (343) 3808082, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru
mail: info@srosvod.ru

11.01.2018г. № 3579-В/2018

На № _____ от _____

ВЫПИСКА
из реестра
Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

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

*Руководитель
Отдела ведения реестра членов
НП СРО «СВОД»*

*А.С. Толчина*

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-074750/17**

«21» ноября 2017 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Фадеева Марина Евгеньевна Паспортные данные: 4508, 142039, ПВО ОВД р-на Митино г. Москвы 27.07.2005 г.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Патницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «21» ноября 2017 года по «20» ноября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 21 000 (Двадцать одна тысяча) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 01.12.2017г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ: Фадеева Марина Евгеньевна От Страхователя: 	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» От Страховщика:   (Начальник Отдела страхования оценщиков в профессиональном риске Архангельский С.Ю., действующий на основании Договора от № 5798245-3/17 от 20.11.2017 г.)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 014047-1

« 23 » июля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Фадеевой Марине Евгеньевне

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

от « 23 » июля 20 18 г. № 80

Директор



А.С. Бункин

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

