



**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 01.01.16-84
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Объект оценки:

недвижимость

Заказчик:

**Негосударственный пенсионный фонд
«Профессиональный» (Акционерное
общество)**

Исполнитель:

**ООО "Урало-Сибирский центр
независимой экспертизы"**

Курган 2016 г.



г. Курган, ул. Пушкина, 114а, оф. 3
тел. (3522) 60-10-67
факс (3522) 60-10-68

Урало-Сибирский центр независимой экспертизы

Дата составления 13.07.2016 г.
Рег. № 01.01.16-84

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на проведение оценки №01.01.16-84 от 01.07.2016 г. и заданием на оценку ООО "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы" провело независимую оценку рыночной стоимости объектов оценки.

ООО "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы" осуществляет свою деятельность в соответствии с Законом РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Федеральный Закон от 29.07.98 № 135-ФЗ), стандартами оценки, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ, № 297-299 от 20.05.2015г., №611 от 25.09.2014г.

Эксперт-оценщик Безденежных М.С. является членом саморегулируемой организации оценщиков Российское общество оценщиков, номер в реестре 002555 от 03.01.2008г. Профессиональная ответственность застрахована в ОСАО «Ингосстрах», полис № 433-741-053021/15 от 17.08.2015г. на 5.000.000 (Пять миллионов) рублей, период страхования с 17.08.2015г. по 16.08.2016г. (Дополнение №1 К полису № 433-741-053021/15 от 17.08.2015г. на 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с 29.01.2016г. по 16.08.2016г. Эксперт-оценщик Рявкин А.А. является членом саморегулируемой организации оценщиков Российское общество оценщиков, номер в реестре 003606 от 11.02.2008г. Профессиональная ответственность застрахована в ОСАО «Ингосстрах», полис №433-745-020249/16 от 05.04.2016г., период страхования с 05.04.2016г. по 04.04.2017г. на 3.000.000 рублей.

Ответственность ООО "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы" за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности застрахована в ОСАО "Ингосстрах", договор обязательного страхования ответственности №433-741-015470/16 от 30.03.2016г. на 5 000 000 рублей, период страхования с 31.03.2016г. по 30.03.2017г.

Объект оценки (далее просто ОБЪЕКТ) включает в себя следующие объекты:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Свидетельство о государственной регистрации права	Площадь помещения, кв.м.
1	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №1	72:23:0216003:5674	72-72/001-72/001/267/2016-8797/1 от 20.06.2016г.	251,1
2	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №6	72:23:0216003:5679	72-72/001-72/001/267/2016-8794/1 от 17.06.2016г.	45,9
3	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г.	72:23:0216003:5677	72-72/001-72/001/267/2016-8796/1 от 17.06.2016г.	38,8

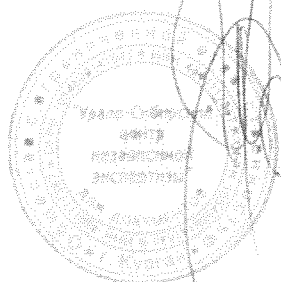
	Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №7			
4	Помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4	72:23:0216003:5678	72-72/001-72/001/267/2016-8790/1 от 17.06.2016г.	161,9

В результате проведенных расчетов установлено, что рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на 13.07.2016 г., составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Свидетельство о государственной регистрации права	Площадь помещения, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №1	72:23.0216003:5674	72-72/001-72/001/267/2016-8797/1 от 20.06.2016г.	251,1	50 730 000
2	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №6	72:23.0216003:5679	72-72/001-72/001/267/2016-8794/1 от 17.06.2016г.	45,9	9 273 000
3	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №7	72:23.0216003:5677	72-72/001-72/001/267/2016-8796/1 от 17.06.2016г.	38,8	7 839 000
4	Помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4	72:23.0216003:5678	72-72/001-72/001/267/2016-8790/1 от 17.06.2016г.	161,9	32 709 000
5	ИТОГО	-	-	-	100 551 000

Характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в заключении об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

С уважением,
Директор



Р. Т. Мухаметдинов

Содержание

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
1.4. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	9
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА	12
3. ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	15
3.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РФ	15
3.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА	22
3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ НА РЫНКЕ.....	26
3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	31
3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТИПА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ЕЁ ВЫБОРА	31
4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	33
5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	36
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	43
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВНЕСЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК	49
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	52
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	53

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Заключение.

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Договором Оценщиком оказаны услуги по оценке Объекта. Общая информация об объекте, результаты применения подходов и итоговый результат представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Основные положения об оценке Объекта

<i>Основание для проведения оценщиком оценки объекта</i>				
Договор №01.01.16-84 от 01.07.2016 г. и задание на оценку				
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:				
№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Свидетельство о государственной регистрации права	Площадь помещения, кв.м.
1	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №1	72:23:0216003:5674	72-72/001-72/001/267/2016-8797/1 от 20.06.2016г.	251,1
2	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №6	72:23:0216003:5679	72-72/001-72/001/267/2016-8794/1 от 17.06.2016г.	45,9
3	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №7	72:23:0216003:5677	72-72/001-72/001/267/2016-8796/1 от 17.06.2016г.	38,8
4	Помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9	72:23:0216003:5678	72-72/001-72/001/267/2016-	161,9

кв.м., адрес (местонахождение)
объекта: Российская Федера-
ция, Тюменская область, город
Тюмень, улица Чернышевского,
1, корпус 3, помещение №4

8790/1 от
17.06.2016г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина стоимости:

№	Наименование объекта	Затрат- ный под- ход, руб.	Сравнитель- ный подход, руб.	Доход- ный под- ход, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округ- ленно)
1.	Помещение, назначение: нежилое помещение, пло- щадь 251,1 кв.м., этаж: цо- кольный, адрес (местонахо- ждение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Черны- шевского, д.1, корп.3, поме- щение №1	не приме- нялся	52 092 170	48 198 945	50 729 541	50 730 000
2.	Помещение, назначение: нежилое помещение, пло- щадь 45,9 кв.м., этаж: 3, ад- рес (местонахождение) объ- екта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №6	не приме- нялся	9 522 225	8 810 560	9 273 142	9 273 000
3.	Помещение, назначение: нежилое помещение, пло- щадь 38,8 кв.м., этаж: 3, ад- рес (местонахождение) объ- екта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №7	не приме- нялся	8 049 288	7 447 706	7 838 734	7 839 000
4.	Помещение, назначение: Нежилое помещение, пло- щадь 161,9 кв.м., адрес (ме- стонахождение) объекта: Российская Федерация, Тю- менская область, город Тю- мень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4	не приме- нялся	33 587 106	31 076 898	32 708 533	32 709 000
Итого			103 250 789	95 534 109	100 549 951	100 551 000

6

**Ограничения и преде-
лы применения полу-
ченной итоговой
стоимости**

Предполагаемое использование результатов оценки - Для купли-продажи
Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Заключения не мо-
гут использовать Заключение (или любую его часть) иначе

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку представлено в таблице 2.

Таблица 2 – Задание на оценку (в соответствии с ФСО №1).

Положение		Значение		
<i>Основание для проведения</i> <i>Оценщиком</i> <i>оценки</i> <i>Объекта:</i>		Договор №01.01.16-84 от 01.07.2016 г. и задание на оценку		
<i>Точное описание</i> <i>Объекта:</i>				
№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Свидетельство о государственной регистрации права	Площадь помещения, кв.м.
1	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №1	72:23:0216003:5674	72-72/001-72/001/267/2016-8797/1 от 20.06.2016г.	251,1
2	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №6	72:23:0216003:5679	72-72/001-72/001/267/2016-8794/1 от 17.06.2016г.	45,9
3	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №7	72:23:0216003:5677	72-72/001-72/001/267/2016-8796/1 от 17.06.2016г.	38,8
4	Помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4	72:23:0216003:5678	72-72/001-72/001/267/2016-8790/1 от 17.06.2016г.	161,9
<i>Имущественные права и ограничения на объект оценки</i>		собственность, ограничения и обременения права не зарегистрированы		
<i>Цели проведения оценки</i> <i>Объекта:</i>		определение рыночной стоимости		
<i>Назначение (предполагаемое использование)</i> <i>оценки</i> <i>Объекта:</i>		Для совершения купли-продажи		
<i>Вид определяемой стоимости</i> <i>Объекта</i>		рыночная		
<i>Дата определения стоимости</i> <i>Объекта (дата проведения оценки):</i>		13.07.2016 г.		
<i>Период проведения оценки</i>		01.07.2016 г. – 13.07.2016 г.		
<i>Дата составления заключения:</i>		13.07.2016 г.		
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:		Допущения и ограничения, на которых основывается оценка, приведены в полном объеме в разделе 1.4 настоящего заключения		

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Реквизиты Заказчика представлены в табл. 3.

Таблица 3 - Сведения о Заказчике

Реквизит	Значение
Наименование	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Реквизиты	ИНН 7701109908/КПП 770101001 ОГРН 1147799010325 от 02.07.2014 Банковские реквизиты: р/с 40701810401000000022 АО КБ «Агропромкредит», г. Москва к/с 30101810545250000710 в Отделении 3 Москва БИК 044525710

Таблица 4 - Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы"
Место нахождения, почтовый адрес (совпадает с юридическим адресом):	640000, г. Курган, ул. Пушкина, 114А, офис 3
Телефон:	(3522) 60-10-67
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	ОГРН 1054500141541 присвоен 01.12.2005г. в ИФНС по г. Кургану
Банковские реквизиты:	ИНН 4501117367/КПП 450101001 р/с 40702810895290000076 в УРАЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО "РОСБАНК" Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, БИК 046577903, к/с 30101810200000000903
Полис страхования ответственности юридического лица	ОСАО «Ингосстрах», договор обязательного страхования ответственности №433-741-015470/16 от 30.03.2016г. на 5 000 000 рублей, период страхования с 31.03.2016г. по 30.03.2017г.

Таблица 5 – Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора

Имя	Образование, иная информация
Рявкин Андрей Анатольевич - оценщик	Действительный член Российского Общества Оценщиков, номер в реестре членов РОО – 003606 от 11.02.2008г. Диплом Курганского государственного университета, диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 448296, выдан 11.11.2003г., свидетельство о повышении квалификации №84, выдано 31.03.2011г. (Курганский государственный университет). В ОСАО «Ингосстрах», полис 433-745-020249/16 от 05.04.2016г., период страхования с 05.04.2016г. по 04.04.2017г. на 3.000.000 рублей. Стаж работы в оценочной деятельности – 11 лет.
Безденежных Михаил Семенович - оценщик	Действительный член Российского Общества Оценщиков, номер в реестре членов РОО – 002555, от 03.01.2008г. Диплом Курганский государственный университет, диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 448527, выдан 19.12.2001: Курганский государственный университет, свидетельство о повышении квалификации №168 выдано 15.12.2012 г. Страхование ответственности в ОСАО «Ингосстрах», полис №433-741-053021/15 от 17.08.2015г. на 5.000.000 (Пять миллионов) рублей, период страхования с 17.08.2015г. по 16.08.2016г. (Дополнение №1 К полису № 433-741-053021/15 от 17.08.2015г. на 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с 29.01.2016г. по 16.08.2016г. Стаж работы в оценочной деятельности – 14 лет.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке заключения об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

Оценка проведена Оценщиком Безденежных М.С. лично без привлечения сторонних специалистов.

1.4. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящее заключение не может быть использовано иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменяется в обязанность поиск таких факторов.

3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

4. Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Заключением установлено иное.

7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Заключением установлено иное.

8. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Заключения до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения внешних и внутренних условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

9. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Заключении, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

10. В рамках данного Заключения расчеты проведены с использованием программного комплекса MicrosoftOfficeExcel 2007 и могут незначительно отличаться при пересчете на других вычислительных устройствах.

Составивший настоящее заключение Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в настоящем Заключении расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.

2. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. Приведенные в настоящем Заключении данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и

основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Заключения как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

4. Оценщик имеет в своем штате специалиста, для которого данное место работы является основным, и который имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Основным документом, регулирующим оценочную деятельность, является Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Применяемые стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки №1 (ФСОН№1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №2 (ФСОН№2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №3 (ФСОН№3) «Требования к заключению об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014г.
- Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации 'Российское общество оценщиков', сокращенное наименование: ССО РОО 2010.

Ниже приведены основные понятия, используемые в процессе оценки в соответствии с Федеральным законом ФЗ-135 и Федеральными стандартами оценки ФСО №№1-3:

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

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

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

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

При установлении *затрат* определяется денежное выражение величины ре-

сурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результат оценки - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

Согласование результатов - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки в рамках примененных подходов. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

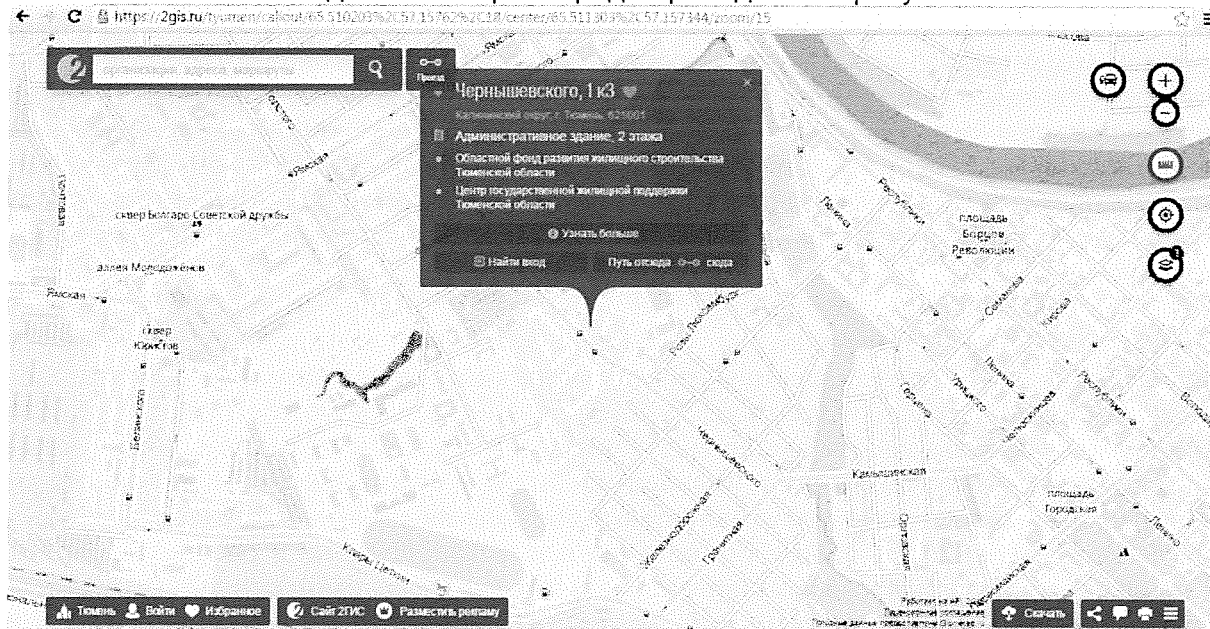
Указанный перечень содержит основные наиболее общие понятия. Далее в заключении могут быть использованы различные иные общеупотребительные термины и понятия.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Объекты оценки представляют собой помещения, расположенные в нежилом встроенно-пристроенном офисном здании.

Расположение здания на карте города приведено на рисунке ниже¹:



Местоположение характеризуется удобной транспортной развязкой, так как из этого района можно выбрать направление в любую часть города (на Мельникайте по Молодежной в сторону Тюменского, Южного, Центра; На объездную в сторону тэц-2, Боровое, а в другую сторону - Д.Обороны, Салаирский тракт и т.д.; по Мосту Стрела - в историческую часть города, либо в современный центр). Высокая доступность общественным транспортом также является положительным фактором стоимости объекта.

В таблице ниже приведены перечень объектов, их количественные и качественные характеристики на основании информации, предоставленной Заказчиком:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Свидетельство о государственной регистрации права	Площадь помещения, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №1	72:23:0216 003:5674	72-72/001-72/001/267/2016-8797/1 от 20.06.2016г.	251,1	50 502 531,65
2	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1,	72:23:0216 003:5679	72-72/001-72/001/267/2016-8794/1 от 17.06.2016г.	45,9	9 231 645,57

¹ © 2ГИС. Городской информационный сервис. www.2gis.ru

корп.3, помещение №6					
3	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №7	72:23:0216 003:5677	72-72/001- 72/001/267/2016- 8796/1 от 17.06.2016г.	38,8	7 803 656,82
4	Помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4	72:23:0216 003:5678	72-72/001- 72/001/267/2016- 8790/1 от 17.06.2016г.	161,9	32 562 165,96

Сведения о здании, в котором расположены оцениваемые помещения:

- Год постройки 2005г., год ввода в эксплуатацию – 2006г.
- Общая площадь застройки 459 кв.м., строительный объем 4928 куб.м., этажность – 3, группа капитальности 2.
- Основные конструктивные элементы:

№	Конструкции	Описание	Состояние
1	Фундаменты	Ж/Бетонные блоки	Незначительная осадка
2	Стены	Кирпич	Мелкие незначительные повреждения внешней отделки
3	Перегородки	Кирпич, гипсокартон	Незначительная усадка, видимые повреждения отсутствуют
4	Перекрытия	Ж/б плиты	Незначительная усадка, видимые повреждения отсутствуют
5	Кровли	Мягкая кровля	Единичные неплотности
6	Полы	Бетонные, плитка, линолеум	Мелкие единичные царапины, загрязнения
7	Проемы	Окна – ПВХ, двери – филленчатые	Мелкие единичные царапины, загрязнения
8	Отделочные работы	Выполнены с применением материалов повышенного качества: штукатурка ГКЛ, окраска, побелка, обои плитка	Мелкие единичные царапины, загрязнения
9	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Электроснабжение, система кондиционирования, телефон, канализация, водопровод, горячее водоснабжение, отопление	Ослабление прокладок, неплотности
	Прочие	Крыльца, отмостка	Мелкие единичные трещины

- В помещениях выполнена высококачественная отделка с применением современных материалов высокого качества, подведены интернет, телефон, центральная система кондиционирования, сигнализация, имеется удобная парковка.
- Здание пригодно к эксплуатации в соответствии с основным функциональным назначением.
- Ткущее использование объекта соответствует функциональному назначению – офисные помещения.

Осмотр объектов оценки произведен 13.07.2016г., фотографии, выполненные в ходе осмотра, прилагаются к настоящему заключению.

Перечень документов, использованных в ходе проведения оценки для уста-

новления качественных и количественных характеристик объектов:

Наименование, вид документа		Реквизиты документа	
Свидетельство о государственной регистрации права	копия	72-72/001-72/001/267/2016-8797/1	от 20.06.2016г.
Свидетельство о государственной регистрации права	копия	72-72/001-72/001/267/2016-8794/1	от 17.06.2016г.
Свидетельство о государственной регистрации права	копия	72-72/001-72/001/267/2016-8796/1	от 17.06.2016г.
Свидетельство о государственной регистрации права	копия	72-72/001-72/001/267/2016-8790/1	от 17.06.2016г.
Кадастровый паспорт помещения	копия	от 26.05.2016г. №7200/201/16-195023	
Кадастровый паспорт помещения	копия	от 25.05.2016г. №7200/201/16-193086	
Кадастровый паспорт помещения	копия	от 26.05.2016г. №7200/201/16-195200	
Кадастровый паспорт помещения	копия	от 26.05.2016г. №7200/201/16-195020	
Технический паспорт на здание	копия	от 22.06.2006г.	

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки

В ходе выполнения настоящей работы, Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, нет.

3. ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

3.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РФ

Основные тенденции развития РФ²

Ниже в таблице приведены основные социально-экономические показатели развития РФ по данным официальной статистики.

	Апрель 2016г.	В % к		Январь- апрель 2016г. в % к январю- апрелю 2015г.	Справочно		январь- апрель 2015г. в % к январю- апрелю 2014г.
		апрелю 2015г.	марту 2016г.		апрель 2015г. в % к апрелю 2014г.	марту 2015г.	
Валовой внутренний продукт		98,8 ^{1),2)}			97,2 ³⁾		
Индекс промышленного производства		100,5	94,4	99,9	95,5	93,5	98,5
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	299,5	102,7	113,9	102,8	103,3	113,9	103,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	412,5	100,8	95,3	101,3	98,8	94,4	98,5
в том числе железнодорожного транспорта	189,7	102,2	95,7	101,0	98,0	92,8	99,7
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2212,0	95,2	98,6	94,8	90,2	97,6	92,3
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	679,6	99,2	98,8	98,9	97,5 ⁴⁾	98,6	99,1 ⁴⁾
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	38,3 ⁵⁾	76,6 ⁵⁾	116,0 ⁷⁾	72,7 ⁸⁾	67,2 ⁶⁾	111,5 ⁷⁾	69,0 ⁹⁾
в том числе: экспорт товаров	23,0	69,9	114,0	66,8	70,0	111,9	73,3
импорт товаров	15,3	89,4	119,2	84,8	62,4	110,8	61,6
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2149,4 ⁹⁾	95,2 ²⁾			95,2 ³⁾		
Индекс потребительских цен		107,3	100,4	108,1	116,4	100,5	116,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,9	102,6	103,0	115,0	102,7	111,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		92,9	108,0	95,3	97,4 ⁴⁾	114,8	97,6 ⁴⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹¹⁾ :							
номинальная, рублей	36210	105,4	102,0	107,1	105,2 ⁴⁾	105,4	105,6 ⁴⁾
реальная		98,3	101,6	99,1	90,4 ⁴⁾	104,9	90,8 ⁴⁾
Общая численность безработных, млн.человек	4,5 ¹⁰⁾	102,3	99,0	102,5	108,8 ⁴⁾	98,2	104,1 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	1,1	103,8	99,4	106,9	107,4 ⁴⁾	101,5	102,9 ⁴⁾

1) Предварительная оценка.

2) I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015 года.

3) I квартал 2015г. в % к I кварталу 2014 года.

4) Показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г.Севастополю.

5) Данные за март 2016 года.

6) Март 2016г. и март 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Март 2016г. и март 2015г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) I квартал 2016г. и I квартал 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за I квартал 2016 года.

10) Предварительные данные.

11) Данные за периоды 2016г. - оценка.

² http://www.gks.ru/bgd/free/B16_00/Main.htm

Всемирный банк пересмотрел прогноз цен на нефть в сторону повышения, увеличив прогнозную цену до 41 доллара США за баррель в 2016 году и 50 долларов США за баррель в 2017 году (в январе 2016 года прогнозная цена нефти составляла, соответственно, 37 и 48 долларов за баррель). После того, как в январе цены на нефть упали ниже 30 долларов за баррель, в апреле они снова выросли и к началу мая достигли 44 долларов за баррель. Этот рост был обусловлен высоким спросом на сырую нефть со стороны Китая, перебоями с поставками нефти в ряде стран и ослаблением американского доллара. Однако, несмотря на такое возобновление роста, на рынке по-прежнему существует избыток предложения на фоне больших запасов нефти, особенно в США. В феврале 2016 года запасы нефти в странах-членах ОЭСР достигли рекордно высокого уровня - 1,23 миллиарда баррелей. В результате падения нефтяных цен, наблюдавшегося с 2014 года, число буровых установок во всем мире сократилось почти на 60% по сравнению с максимумом, достигнутым в ноябре 2014 года. В отличие от этого, число буровых установок в нефтедобывающих странах Персидского залива увеличилось за тот же период на 13%, что подтверждает готовность крупнейших государств-членов ОПЕК защищать свою долю на рынке. Предложение ведущих членов ОПЕК и стран, не входящих в ОПЕК, заморозить объем добычи нефти на январском уровне не получило поддержки на Дохийской встрече, состоявшейся 17 апреля.

В результате повышения прогноза цен на нефть Всемирный банк улучшил прогноз темпов роста российской экономики в 2016 году до -1,2 процентов. Предполагается, что в 2017 году возобновится

положительный рост ВВП в размере 1,4%. Такой пересмотр прогноза связан с меньшим сокращением потребления в 2016 году и более высокими темпами восстановления потребления в 2017 году, что во многом обусловлено повышением прогнозных цен на нефть. Более высокие цены на нефть и предстоящие сентябрьские выборы в Государственную думу могут также вызвать давление на бюджет и привести к увеличению расходов - например, к повторной индексации пенсий во второй половине 2016 года. Аналогичный сценарий может наблюдаться в следующем году, который предшествует выборам Президента.

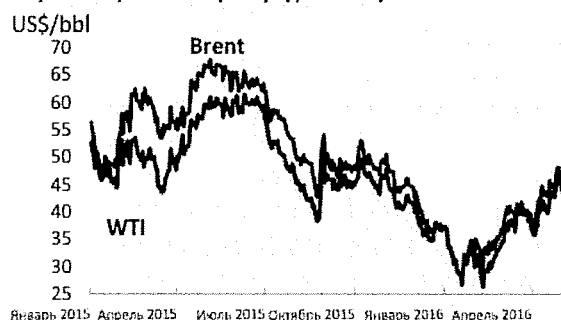
Укрепление рубля по отношению к доллару в пропорциональном отношении оказалось меньше роста цен на нефть. В апреле средняя цена нефти марки Brent выросла по сравнению с мартом на 9,5%, а по сравнению с февралем - в общей сложности, почти на 30%. Рубль укрепился по отношению к доллару, соответственно, на 5,6% и 16,0%. Инвесторы по-прежнему проявляют осторожность в отношении инвестиций в рублевые активы, несмотря на привлекательную доходность. В то же время, спрос на иностранную валюту оставался повышенным в связи с некоторым увеличением объема платежей по внешнему долгу: согласно оценкам, во втором квартале текущего года они составят 19,2 млрд долларов США (в первом квартале - 13,9 млрд долларов США).

Курсы валют и акций развивающихся стран снова повысились, хотя экономический рост оставался вялым, особенно в странах-экспортерах сырья. После нескольких месяцев оттока инвестиций инвесторы снова проявили интерес к активам развивающихся стран в связи со стабилизацией цен на сырье и американского доллара. Курсы акций, облигаций и валют других развивающихся стран снова повысились на фоне возобновившегося притока капитала. В целом, в первом квартале 2016 года развивающиеся страны привлекли на международных рынках облигаций 61 млрд долларов США, в том числе, 30 млрд долларов США в марте. В усло-

³ <http://www.worldbank.org/ru/country/russia/brief/monthly-economic-developments>

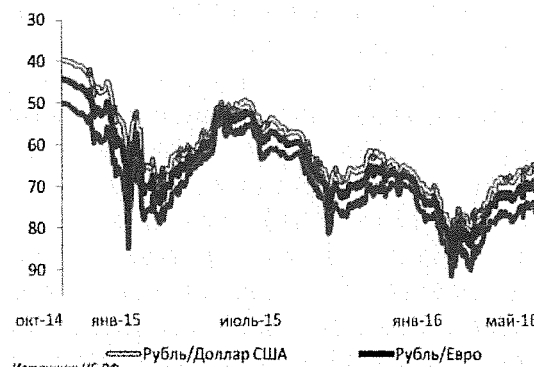
виях снижения стоимости заимствований в еврозоне растет привлекательность рынков долговых обязательств, деноминированных в евро. В первом квартале 2016 года развивающиеся страны разместили еврооблигации на сумму около 20 млрд долларов США, что на 56% больше, чем в первом квартале предыдущего года. Готовятся новые выпуски государственных облигаций Эквадора, Гватемалы, Кении, Малайзии, Польши и Шри Ланки. Тем не менее, ухудшение базовых экономических показателей и рейтингов ряда стран-экспортеров сырья вызывает дальнейший рост стоимости финансирования для этих стран. При этом в первом квартале 2016 года экономический рост в развивающихся странах-экспортерах сырья был ниже среднего исторического уровня и намного меньше, чем в странах-импортерах сырья. В марте индексы деловой активности в обрабатывающей промышленности несколько повысились по сравнению с февральским минимумом, но, в целом, в странах-экспортерах сырья они оставались в нижней части посткризисной шкалы.

Рисунок 1. Цены на нефть продолжили рост ...



Источник: Bloomberg

Рисунок 2. ... но рубль укреплялся медленно



Источник: ЦБ РФ

В апреле произошла стабилизация потребительских цен. Индекс потребительских цен за 12 месяцев в апреле оставался на прежнем уровне (7,3%), однако рост базовой инфляции немного замедлился (7,6% вместо 8,0% в марте). В то же время, годовая продовольственная инфляция, которая в марте составила 5,2%, в апреле выросла до 5,3%. В виду медленного изменения общей инфляции Банк России не решился возобновлять цикл кредитно-денежной либерализации: на заседании Совета директоров, состоявшемся 29 апреля, ключевая ставка была сохранена на уровне 11%. Однако, как было отмечено, в случае дальнейшего снижения инфляции Банк России возобновит постепенное снижение ключевой ставки.

В марте наблюдалось дальнейшее восстановление промышленного производства и сектора услуг. Темпы сокращения совокупного промышленного производства снизились с 4,0% в последнем квартале 2015 года (средний уровень к соответствующему периоду предыдущего года) до 1,1% в первом квартале текущего года. Такое улучшение было отчасти обусловлено продолжающимся ростом промышленного производства с учетом сезонности, который составил, нарастающим итогом, 1,1% по сравнению с концом 2015 года. Положительный рост реальной заработной платы в феврале-марте (в среднем, на 1,1%) помог поддержать спрос на услуги: в первом квартале сокращение оборота в розничной торговле замедлилось до 5,4% к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с 12,7% в четвертом квартале 2015 года. Сокращение в других сегментах сектора услуг замедлилось в первом квартале до 1,4% к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с 2,7% в четвертом квартале 2015 года. Более того, опрос предприятий, который проводит Росстат, свидетельствует о том, что настроения предпринимателей улучшаются уже четвертый месяц подряд, хотя все еще остаются в зоне отрицательных значений.

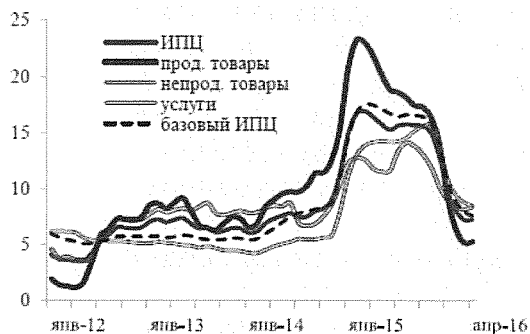
В марте объем кредитования частного сектора сократился на 1,4% в реальном выражении к соответствующему периоду предыдущего года, при том,

что в феврале падение составило 0,5%. Такое ухудшение ситуации было во многом связано с более низкими темпами роста кредитования предприятий, которые снизились в реальном выражении с 3,6% в феврале (к соответствующему периоду предыдущего года) в феврале до 1,8% в марте. При этом темпы сокращения кредитования домохозяйств оставались высокими: в феврале они составили 11,7% в реальном выражении к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с 10,1% в марте.

В банковской системе сохраняется достаточный уровень капитализации, однако доля проблемных кредитов в общем объеме кредитования продолжает расти. Доля проблемных кредитов выросла с 8,3% в конце 2015 года до 8,8% в феврале, и в текущем году ожидается дальнейшее ухудшение качества банковских активов. Предполагается сохранение низких показателей кредитования предприятий в секторе недвижимости, строительстве и торговле, кредитования малого и среднего бизнеса, а также потребительского кредитования. Несмотря на недостаточный уровень капитализации некоторых банков, который не позволяет им увеличивать расходы на создание резервов (особенно, если банк предоставил большой объем кредитов физическим лицам или кредитов предприятиям в иностранной валюте), совокупный показатель достаточности капитала оставался на уровне 12,1%, т.е. выше минимально допустимого значения норматива, равного 8,0%. Ключевые показатели финансовой эффективности российских банков остаются низкими: доходность капитала составляет 2,9%, доходность активов - 0,3%. Решение Агентства по страхованию вкладов увеличить размер отчислений банков в фонд страхования вкладов на 20%, скорее всего, окажет дополнительное давление на и без того низкую рентабельность банков. Необходимость такого решения была обусловлена растущей потребностью АСВ в государственных средствах, поскольку отчисления банков не покрывают расходов, связанных с банкротством банков. Банк России продолжал отзывать лицензии у проблемных банков, в результате чего общее число банков сократилось с 733 в декабре 2015 года до 707 в апреле 2016 года.

В апреле агентство Fitch Ratings подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента Российской Федерации в иностранной и национальной валютах на уровне «BBB-» с негативным прогнозом. Эти рейтинги отражают сильные позиции внешнего и суверенного баланса России и низкие потребности в финансировании на фоне структурных слабостей, низкого потенциала роста и геополитической напряженности. Внешние риски для России за последние 12 месяцев существенно уменьшились, а опасения резкого расходования международных резервов в условиях оттока капитала и необходимости погашения значительных долговых обязательств снизились.

Рисунок 3. Инфляция стабилизируется ... (% к соответствующему периоду предыдущего года)



Источник: Росстат, Haver Analytics, команда Всемирного Банка

Рисунок 4. ... а производство продолжает медленно восстанавливаться (% к соответствующему периоду предыдущего года)



Источник: Росстат, Haver Analytics, команда Всемирного Банка

В первом квартале 2016 года цены на нефть стали причиной ухудшения состояния счета текущих операций России, что совпало с заметным сокращением чистого оттока капитала. В связи с 40%-ным падением нефтяных цен в пер-

вом квартале 2016 года (к соответствующему периоду предыдущего года) сальдо счета текущих операций сократилось до 11,7 млрд долларов США по сравнению с 30 млрд долларов США в первом квартале 2015 года. Низкие цены на нефть и другие виды сырья привели к сокращению нефтяного и ненефтяного экспорта на 42% и 23%, соответственно; при этом дальнейшее сокращение импорта (на 15%) оказалось недостаточным для того, чтобы компенсировать падение объемов экспорта, что вызвало заметное ухудшение торгового баланса. В то же время, уменьшение чистого оттока капитала способствовало сокращению дефицита счета операций с капиталом и финансовыми инструментами с 37,5 млрд долларов США в первом квартале 2015 года до 7,5 млрд долларов США в первом квартале 2016 года. Основным компонентом чистого оттока капитала были платежи по внешнему долгу. Для российских банков ставка рефинансирования долга была практически равна нулю, а для погашения задолженности использовались чистые международные активы. Предприятия рефинансировали около 90% своих долгов и при этом почти в два раза сократили приобретение чистых международных активов (до 3,8 млрд долларов США в годовом исчислении). Банк России увеличил свои международные резервы, после того как банки выплатили 5,6 млрд долларов США, полученные через валютное РЕПО.

В январе-марте 2016 года первичный профицит федерального бюджета оставался на уровне, близком к уровню марта прошлого года, поскольку сокращение расходов компенсировало резкое падение нефтяных доходов. В конце марта дефицит федерального бюджета составлял 2,7% ВВП (в марте 2015 года - 2,9% ВВП). В первом квартале 2016 года доходы федерального бюджета сократились на 4,0% ВВП к соответствующему периоду предыдущего года (в первом квартале 2015 года - 19,1%). Это было преимущество обусловлено сокращением нефтяных доходов на 3,4% ВВП (до 5,7% ВВП) в связи с падением цены нефти марки Urals с 52,8 долларов за баррель в январе-марте 2015 года до 32,0 долларов за баррель в январе-марте 2016 года. При этом объем первичных расходов был меньше, чем в первом квартале 2015 года, когда правительство активно финансировало расходы в начале финансового периода. В марте 2016 года первичные расходы федерального бюджета составили 17,8% ВВП, что на 4,2% ВВП меньше, чем в первом квартале предыдущего года. За этот период расходы правительства сократились в номинальном выражении по всем направлениям, за исключением расходов на социальную политику и управление. Двумя самыми крупными статьями расходов в январе-марте 2016 года были социальные расходы (34,8% первичных расходов) и национальная оборона (27,5% первичных расходов). Ненефтяной дефицит бюджета сократился с 12,4% ВВП в первом квартале 2015 года до 8,9% ВВП в первом квартале 2016 года. В апреле, впервые с начала 2016 года, правительство использовало средства Резервного фонда, чтобы профинансировать дефицит федерального бюджета в размере 390 млрд рублей (5,8 млрд долларов США), в результате чего Резервный фонд сократился до 45 млрд долларов США по состоянию на 1 мая 2016 года.

Правительство отложило выпуск еврооблигаций в объеме 3 млрд долларов США. В условиях санкций и неофициального давления на ведущие банки с тем, чтобы они отказались от участия в организации этого выпуска, правительство не смогло найти достаточно крупные банки, готовые гарантировать размещение облигаций, и привлечение организаций, оказывающих клиринговые услуги, стало проблематичным. Запланированный выпуск облигаций мог бы профинансировать всего лишь около десяти процентов дефицита бюджета текущего года, однако связанное с санкциями давление может также оказать отрицательное воздействие на планы России по привлечению финансирования за счет приватизации.

**ФАКТОРЫ И УСЛОВИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ
(ПРОГНОЗ)⁴**

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров разработан в составе двух вариантов – базовый сценарий (вариант 1) и оптимистичный сценарий (вариант 2).

Базовый сценарий (вариант 1) опирается на рыночные ожидания в отношении рынка энергоносителей, отраженные в консенсус-прогнозе мировых агентств, и предусматривает повышение среднегодовой цены на нефть с 50 долларов США за баррель в 2015 году до 60, 65 и 70 долларов США за баррель в 2016 – 2018 годах. Цены на газ, экспортируемый в дальнейшем зарубежье, снижаются с 235–240 долларов США за тысячу куб. м в 2015 году до 185–190 долларов США за тысячу куб. м в 2016 году с последующим восстановлением до 230–235 долларов США за тысячу куб. м к 2018 году.

Базовый сценарий предполагает продолжение действия санкций со стороны США и ЕС на протяжении всего прогнозного периода. Это означает сохранение ограничений доступа к мировому рынку капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала из частного сектора, связанный с погашением внешнего долга. Чистый отток капитала в 2015 году может составить около 110 млрд. долларов США, в 2016 году он сократится до 70 млрд. долларов США и до 60–55 млрд. долларов США в 2017 – 2018 годах.

В то же время на фоне высокого оттока капитала ожидается улучшение платежного баланса по счету текущих операций благодаря стабилизации экспорта (в физическом выражении он будет расти в пределах 0,6–1,8 % в год) при достаточно существенном снижении импорта товаров и услуг. В результате счет текущих операций в 2015 году составит около 61 млрд. долларов США, а к 2018 году может достигнуть 70–85 млрд. долларов США. Начиная с 2017 года приток капитала в российскую экономику будет 4 превышать чистый отток по счету операций с капиталом. Это создает фундаментальные предпосылки для укрепления курса национальной валюты.

Среднегодовой курс рубля в 2015 году ожидается на уровне 60 рублей за доллар США при среднегодовой цене на нефть Urals 50 долларов США за баррель. В среднесрочной перспективе курс национальной валюты будет укрепляться – примерно до 53 рублей за доллар США к 2018 году.

По оценке Минэкономразвития России, даже при сокращении расходов бюджета в реальном выражении на 5 % в 2015 – 2017 гг., потребуются использование значительной части Резервного фонда в этот период. Вместе с тем прогнозируемая динамика валютного курса и цен на нефть будет оказывать положительное влияние на доходы бюджета, что позволит в 2018 году перейти от расходования резервных фондов к их накоплению. Всплеск инфляции, наблюдавшийся в конце 2014 – начале 2015 года, был обусловлен рядом факторов, прежде всего воздействием продовольственных контрсанкций и резким ослаблением рубля, влияние которых на инфляционные процессы заметно ослабнет к концу текущего года и уже в следующем году станет незначительным. При низком потребительском спросе ожидается, что инфляция в 2016 году замедлится почти вдвое – до 6,5–7,5 процента. К 2018 году в условиях укрепления рубля инфляция снизится до 5 процентов. Снижение инфляции и возобновление экономического роста обеспечат рост реальных доходов населения темпами 1,1 % в 2016 году и 2,6–2,8 % в 2017 – 2018 годах.

В прогнозный период не ожидается существенного роста безработицы. Росту безработицы будут препятствовать демографический фактор (сокращение численности населения трудоспособного возраста в ближайшие годы почти на 1 млн. человек в год) и снижение стоимости трудовых ресурсов. Сокращение реальной заработ-

⁴ Сценарные условия для формирования вариантов прогноза социально-экономического развития в 2014–2018 годах, параметры уточненного прогноза (<http://www.economy.gov.ru>)

ной платы снизило нагрузку на бюджеты компаний, и это делает маловероятным сценарий массовых увольнений и резкого роста безработицы. Уровень безработицы в 2015 году повысится не более чем на 0,6 п. п., и уже с 2016 года безработица вновь начнет снижаться.

В 2015 году на фоне существенного падения инвестиций и сокращения расходов домашних хозяйств ВВП в реальном выражении снижается на 2,8 процента. При этом уже в конце текущего года предполагается возобновление экономического роста до 2,3 % в 2016 году и до 2,3–2,4 % в 2017 – 2018 годах. 5

Оптимистичный сценарий (вариант 2) базируется на предположении о более позитивной конъюнктуре рынка энергоносителей и частичной отмене экономических санкций с 2016 года.

В данном сценарии предполагается более высокий по сравнению с базовым сценарием среднегодовой рост цен на нефть Urals – с 60 долларов США за баррель в 2015 году до 70, 80 и 90 долларов США за баррель в 2016 – 2018 годах. Предпосылки для более быстрого восстановления нефтяных цен создают отмечаемое ускорение роста спроса на нефть (акцентирует внимание именно на стимулировании спроса, а не на сокращении производства) и торможение роста добычи нефти на сланцевых месторождениях в Северной Америке.

Рост ВВП в этом сценарии в 2016 году может достичь 3,1 %, в 2017 году составит 2,7 % и к 2018 году повысится до 3,3 процента. Среднегодовая динамика инвестиций составит около 4 процентов. Важный вклад в увеличение инвестиционной активности внесет восстановление доступа российских компаний к мировому рынку капитала, однако частичная отмена санкций не приведет к резкому всплеску притока капитала в российскую экономику.

Одной из особенностей этого сценария является существенное увеличение профицита счета текущих операций при одновременном сокращении чистого оттока капитала (до 25 млрд. долларов США в 2018 году).

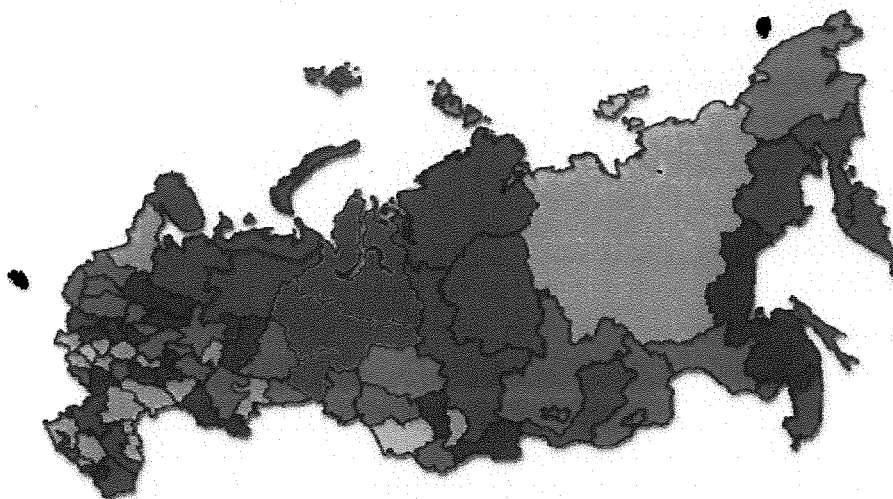
Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 - 2018 годы

	вариант	2014	2015	2016	2017	2018
			оценка		прогноз	
1. Внешние и сопряженные с ними условия						
Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.	1	97,6	50	60	65	70
	2		60	70	80	90
Цены на газ (среднеконтрактные, включая страны СНГ), долл./тыс. куб. м	1	317	218	179	208	225
	2		228	215	242	277
Цены на газ (дальнее зарубежье), долл./тыс. куб. м	1	351	235	187	221	235
	2		246	230	262	298
Темпы роста мировой экономики, %						
Мир	1,2	3,4	3,4	3,6	3,6	3,6
США	1,2	2,4	3,1	3,2	2,9	2,7
Еврозона	1,2	0,9	1,3	1,4	1,4	1,4
Китай	1,2	7,4	6,8	6,3	6,0	6,0
Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро	1	1,33	1,07	1,07	1,11	1,15
	2		1,08	1,10	1,16	1,21
Экспорт нефти, млн. тонн	1	223,4	230,0	230,0	228,5	230,5
	2		230,0	230,5	232,5	237,5

Экспорт природного газа, млрд. куб. м	1	174,3	174,8	177,5	178,7	180,1
	2		177,2	180,2	181,4	184,1
Экспорт СПГ, млн. тонн	1	9,2	10,0	10,0	10,2	16,6
	2		10,0	10,0	11,3	16,9
Экспорт нефтепродуктов, млн. тонн	1	165,3	168,0	164,0	159,0	153,0
	2		171,0	166,0	158,0	148,0
Добыча нефти, млн. тонн	1	525,0	526,5	526,0	524,0	521,0
	2		528,0	528,0	527,0	525,0
Добыча газа, млрд. куб.м	1	639,2	630,0	633,0	638,0	652,0
	2		638,0	643,0	652,0	670,0
2. Внутренние условия						
Инфляция (ИПЦ) за период, прирост цен %	1	11,4	11,9	7,0	6,3	5,1
	2		11,8	6,5	5,9	4,8
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	1	38,0	60,0	56,8	54,5	53,2
	2		57,0	52,4	50,0	48,1
Индекс реального эффективного обменного курса рубля, % к предыдущему году	1	92,5	84,8	108,9	104,5	103,1
	2		88,3	110,9	104,4	103,7
Демографическая ситуация в среднем за год, млн. чел.*						
Численность населения	1,2	143,7	146,5	146,9	147,3	147,5
Численность населения трудоспособного возраста	1,2	84,6	84,9	83,8	82,9	82,0
Численность населения старше трудоспособного возраста	1,2	34,1	35,7	36,5	37,3	38,0
Численность экономически активного населения, млн. чел.	1,2	71,8	72,6	72,4	72,2	71,9

3.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА

Тюменская область



- Дата образования - 14 августа 1944 года
- Территория - 1464,2 тыс. км²
- Протяженность с севера на юг - 2100 км,
- с запада на восток - 1400 км
- Омывается водами Карского моря

- Граничит с Казахстаном, Республикой Коми, Красноярским краем, Свердловской, Курганской, Омской, Томской, Архангельской областями
- Плотность населения - 2,4 чел. на 1 км²
- Административный центр - г. Тюмень
- Расстояние от Тюмени до Москвы - 2144 км

Располагаясь в центре Евразии, на западе азиатской части России, Тюменская область простирается от степей Казахстана до берегов Северного Ледовитого океана и занимает большую часть Западно-Сибирской равнины. По размерам территории область уступает лишь двум субъектам Российской Федерации – Республике Саха (Якутии) и Красноярскому краю.

Благоприятное экономико-географическое положение региона определяется близостью к экономически развитым районам европейской части страны, прежде всего к Уралу, обеспеченностью разнообразными природными ресурсами. Эти факторы, наряду с политической стабильностью, составляют инвестиционную привлекательность области, являются условиями экономического развития региона.

Экономический потенциал Тюменской области подтверждается абсолютной величиной вклада в формирование валового внутреннего продукта Российской Федерации. По объему валового регионального продукта в расчете на душу населения область не имеет себе равных в России.

Тюменской областью совместно с Ханты-Мансийским - Югрой и Ямало-Ненецким автономными округами принята и реализуется государственная программа "Сотрудничество", которая направлена на сохранение общественно-политической стабильности, создание более качественных условий жизни населения и активное социально-экономическое развитие территорий.

Административно-территориальное деление

В состав Тюменской области входят два равноправных субъекта Российской Федерации – Ханты-Мансийский - Югра и Ямало-Ненецкий автономные округа. В области насчитывается 29 городов, 38 районов, 28 поселков городского типа, 1483 сельских населенных пункта. Действуют 480 муниципальных образований. Среди городских населенных пунктов преобладают малые с численностью населения до 50 тыс. человек (81%), в сельских населенных пунктах - большая часть (64%) приходится на деревни с населением от 50 до 1000 человек.

Природные ресурсы

Область располагает заметными в мировом масштабе ресурсами углеводородного сырья, в ее недрах сосредоточена основная часть разведанных запасов нефти и газа России. К уникальным нефтяным месторождениям относятся Самолторское, Приобское, Федоровское, Мамонтовское и др., газовым и газоконденсатным - Уренгойское, Медвежье, Ямбургское, Бованенковское и др. По оценкам специалистов богатые углеводородные зоны находятся на полуострове Гыдан и в Карском шельфе зоны Ямала. Ведется активное освоение Уватской группы месторождений в южной части области.

На территории области производится добыча торфа, сапропелей, кварцевых песков, кирпичных и керамзитовых глин, известняков, строительного камня и других полезных ископаемых.

Область богата запасами пресной воды. Имеются значительные ресурсы минеральных вод. В подземных водах содержится более половины российских запасов йода и брома.

Основные итоги социально-экономического развития Тюменской области (без автономных округов) за I квартал 2016 года⁵

1. Общая оценка социально-экономической ситуации в регионе

⁵ http://admtumen.ru/ogv_ru/about/soc_econ_status/more.htm?id=11372178@cmsArticle

В I квартале 2016 года в области наблюдался рост промышленного производства. Продолжена реализация перспективных инвестиционных проектов. Осуществлялась подготовка к началу весенне-полевых работ. Продолжился рост численности населения области.

2. Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам января-марта 2016 года составил 101,5% (в среднем по России – 99,4%).

2.1. Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» – 112,7%. Добыто 3,1 млн тонн нефти (112,2% к уровню соответствующего периода 2015 года). ООО «РН-Уватнефтегаз» начата промышленная добыча нефти на новом Западно-Эпасском месторождении.

2.2. Обрабатывающие производства

В обрабатывающем секторе индекс производства составил 95,7%. Рост обеспечен в производстве резиновых и пластмассовых изделий (165,5%), транспортных средств и оборудования (133,8%), в химическом производстве (113,3%), текстильном и швейном производстве (106,3%).

Снижение выпуска продукции наблюдалось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий (72,9%), производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (89,7%), нефтепродуктов (94,7%), пищевых продуктов (95,8%), обработке древесины и производстве изделий из дерева (97,1%).

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство машин и оборудования (94,4%), электрооборудования, электронного и оптического оборудования (87,6%).

Среди видов промышленной продукции увеличился выпуск труб и фитингов из полимерных материалов в 2,6 раза, дизельного топлива на 21,6%, автомобильных аккумуляторов на 21%, бутылок из цветного и бесцветного стекла для напитков и пищевых продуктов, соответственно, на 46,2% и 20%.

В то же время существенно сократилось производство кирпича, сборных железобетонных и стальных конструкций, насосов центробежных для перекачки жидкости, отдельных видов мебели (кухонные шкафы, кровати деревянные).

Предприятия пищевой индустрии нарастили выпуск мяса и субпродуктов пищевых убойных животных на 9,2%, полуфабрикатов мясных охлажденных – на 29,8%, замороженных – на 8,5%, сыров на 14%, пищевой рыбной продукции – на 4,6%.

2.3. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды

В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды индекс производства за январь-март 2016 года составил 91,9%. Выработано 2,9 млрд кВт-час электроэнергии, что на 15,7% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Производство теплотехники возросло на 17,4% до 6,5 млн Гкал.

3. Развитие агропромышленного комплекса

Объем продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в I квартале 2016 года составил 8,8 млрд рублей.

Хозяйствами всех категорий произведено 30,2 тыс. тонн мяса, 109,8 тыс. тонн молока, 313,1 млн штук яиц.

Крупные сельскохозяйственные организации увеличили производство свинины на 8,1%. Средний надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях составил 1424 кг (101,1% к соответствующему периоду 2015 года).

Сохранены основные направления государственной поддержки сельскохозяйственных товаропроизводителей в сфере растениеводства:

- оказание несвязанной поддержки;
- субсидирование средств химизации;

- субсидии на семена сельскохозяйственных культур;
- субсидирование процентных ставок по кредитам коммерческих банков.

Для проведения посевных работ создан достаточный семенной фонд зерна, картофеля. Закупаются семена кукурузы, масличных культур, овощей.

Техника готова к полевым работам. Организовано накопление материально-технических ресурсов – горюче-смазочных материалов, минеральных удобрений и средств химизации.

4. Строительство

За январь-март 2016 года организациями, осуществляющими строительную деятельность, выполнено работ собственными силами на сумму 26,2 млрд рублей.

Организациями всех форм собственности, включая индивидуальных застройщиков, введено 301,9 тыс. кв. метров общей площади жилых домов (в расчете на 1000 человек населения – 209,4 кв. метра). Доля жилья, введенного за счет собственных и привлеченных средств населения, составила 41,1%.

5. Потребительский рынок

В I квартале 2016 года оборот розничной торговли составил 75,5 млрд рублей (92,9% к уровню соответствующего периода предыдущего года в сопоставимых ценах). В расчете на душу населения реализовано товаров на сумму 52,4 тыс. рублей.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,5%, непродовольственных товаров – 52,5%.

Оборот общественного питания в сопоставимых ценах снизился на 0,8% и составил 5,1 млрд рублей.

Населению области предоставлено платных услуг на сумму 18,2 млрд рублей (99,9% по отношению к I кварталу 2015 года в сопоставимых ценах), в расчете на душу населения – 12,6 тыс. рублей. Наибольший удельный вес в структуре платных услуг занимали коммунальные услуги (21,2%), услуги связи (19,8%), транспортные (11,1%), системы образования (10,1%), бытовые (9,5%) и медицинские услуги (8,7%).

6. Внешняя торговля (оборот), в том числе экспорт и импорт

По данным Уральского таможенного управления внешнеторговый оборот Тюменской области (без автономных округов) с учетом взаимной торговли со странами ЕАЭС за январь-февраль 2016 года составил 367 млн долл. США (экспорт – 316 и импорт – 51 млн долл. США). Положительное сальдо внешней торговли сложилось в размере 265 млн долл. США.

В структуре экспорта преобладающий удельный вес (59,6%) занимали топливно-энергетические товары (27 группа ТН ВЭД) – нефть и нефтепродукты (в основном, дизельное топливо, нефтяные сжиженные газы), поставки которых в стоимостном выражении составили 188,4 млн долл. США.

На втором месте (36% от всего экспорта) – продукция химической промышленности (товары 28-40 групп ТН ВЭД) – прежде всего, органические химические соединения и полипропилен. В январе-феврале 2016 года этой продукции экспортировано на сумму 113,9 млн долл. США.

Доля экспорта продукции деревообработки (фанера клееная, панели деревянные фанерованные) составила 1,7%; машин, оборудования и транспортных средств – 1,1%; продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья – 0,9%.

Основные экспортные поставки товаров осуществлены в Нидерланды (39,1% от общего объема экспорта), Францию (11,8%), Бельгию (9,7%), Германию (8,5%), Финляндию (5,5%) и Великобританию (4,6%).

В товарной структуре импорта наибольший удельный вес (53,8%) занимали машины, оборудование и транспортные средства (товары 84-90 групп ТН ВЭД). На долю металлов и изделий из них приходилось 24,4%, продукции химической промышленности – 14,8%.

Основные страны-импортеры: Нидерланды (21,7% от общего объема импорта), Германия (21,3%), Китай (13,8%), Республика Корея (12,1%), Республика Беларусь (7,5%) и США (5,9%).

7. Труд и занятость

Численность официально зарегистрированных безработных на 1 апреля 2016 года составила 5717 человек, уровень регистрируемой безработицы – 0,8% от численности рабочей силы.

Коэффициент напряженности на региональном рынке труда составил 0,4 человека на 1 вакансию.

По предварительным данным Тюменьстата, денежные доходы населения в расчете на одного жителя в январе-марте 2016 года составили 23,3 тыс. рублей (93,7% к уровню соответствующего периода предыдущего года), реальные располагаемые денежные доходы населения – 86,1%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за январь-февраль 2016 года сложилась в сумме 34,4 тыс. рублей (105,5% к аналогичному периоду 2015 года). Реальная начисленная заработная плата составила 96,2%.

8. Демография

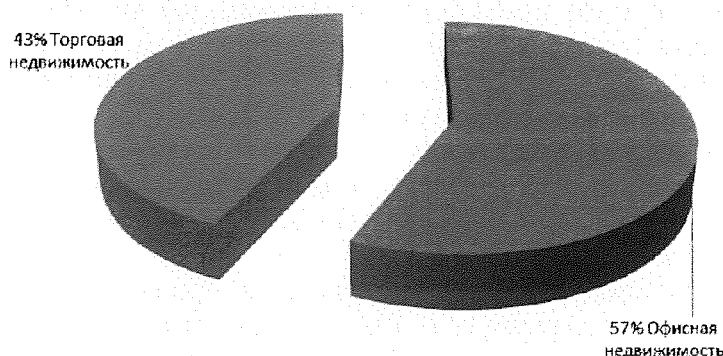
По предварительной оценке Тюменьстата, численность населения региона на 1 марта 2016 года достигла 1458,4 тыс. человек, увеличившись по сравнению с аналогичной датой предыдущего года на 1,9%.

Естественный прирост населения за январь-февраль 2016 года составил 853 человека, миграционный прирост – 2934 человека.

3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ НА РЫНКЕ

Сегмент коммерческой недвижимости г.Тюмени характеризуется широким спектром предложений. В городе есть высококлассные бизнес-центры, современные торговые центры, офисные и встроенные торговые помещения для частного бизнеса, расположенные на первых этажах жилых домов.⁶

По итогам 1 квартала 2016 года на рынке коммерческой недвижимости г.Тюмени выставлено к продаже более 1000 объектов торгово-офисного назначения. Наибольшую долю в предложении занимают объекты недвижимости офисного назначения (57%), торгового назначения – 43% доли всего рынка предложения.



Структура предложения объектов недвижимости на рынке г.Тюмени по итогам 1 квартала 2016г.

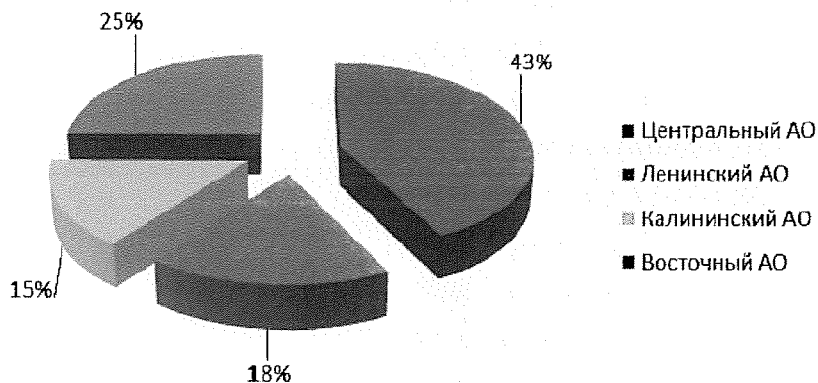
В общей совокупности объектов наибольшую долю предложения занимают встроенные торгово-офисные помещения, наименьшую – отдельно стоящие здания.

Офисная недвижимость

⁶ <http://feseo.ru/doc/27.pdf>

Рынок продажи офисной недвижимости

В разрезе административных округов города общий объем предложения объектов недвижимости офисного назначения представлен в Центральном АО (43%).



Структура предложения офисной недвижимости на рынке г.Тюмени по итогам 1 квартала 2016г.

Восточный АО г.Тюмени сосредотачивает 25% от общего объема предложения. Основной объем выборки офисных помещений Восточного АО представлен объектами недвижимости в недавно возведенных жилых комплексах.

Наибольшая средняя цена предложения 1 кв.м. офисных помещений принадлежит Центральному АО, незначительно отличаются между собой средние цены предложения Калининского и Восточного АО.

Средняя цена предложения офисных помещений в разрезе административных округов г.Тюмени

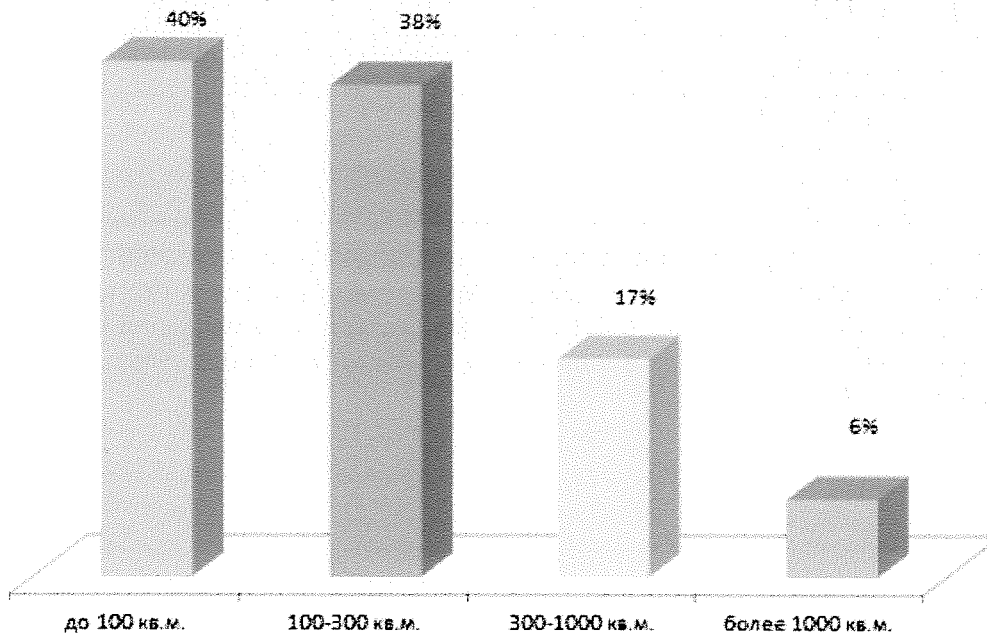
Административный округ г.Тюмени	Средняя цена предложения офисных помещений, руб./кв.м.
Центральный АО	73 682
Ленинский АО	60 213
Калининский АО	58 993
Восточный АО	57 538

Общий объем предложений офисной недвижимости составил более 163 тыс.кв.м. Из них, наибольший объем предложения представлен в центре г.Тюмени (51%), далее Дом Обороны (11%), 1,2,3,4,5,6 мкр. – 10%. Наименьший объем предложения к продаже представлен в следующих районах города: Мыс, Матмассы, Тарманы; Лесобазы, МЖК.



Распределение объема предложения офисной недвижимости на рынке предложения г.Тюмени по итогам 1 квартала 2016г.

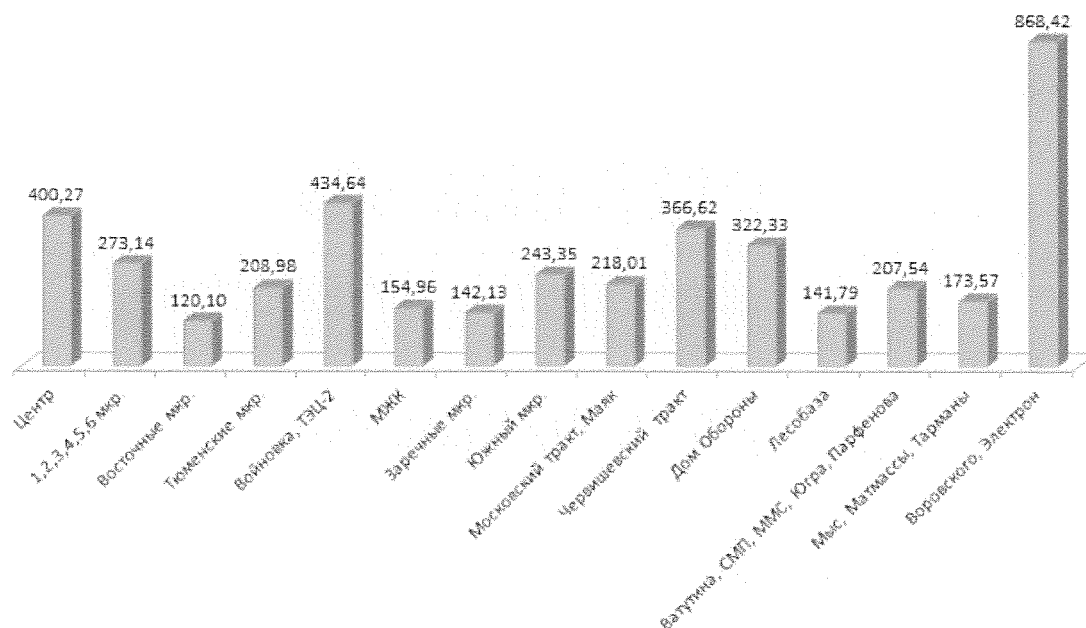
Из общей совокупности представленной к продаже офисной недвижимости выявлено следующее распределение в зависимости от площади:



Распределение офисной недвижимости в зависимости от площади на рынке предложения г.Тюмени по итогам 1 квартала 2016г.

Как видно из представленных данных, наибольшую долю на рынке предложения занимают офисные помещения до 100 кв.м., что составляет 40% общего объема рынка. Помещения офисного назначения площадью от 100 до 300 кв.м. занимают 38% доли рынка. Наименьшую долю в размере 6% составляют офисные помещения площадью свыше 1000 кв.м.

В разрезе по микрорайонам города распределение средней площади представлено на ниже следующей диаграмме:

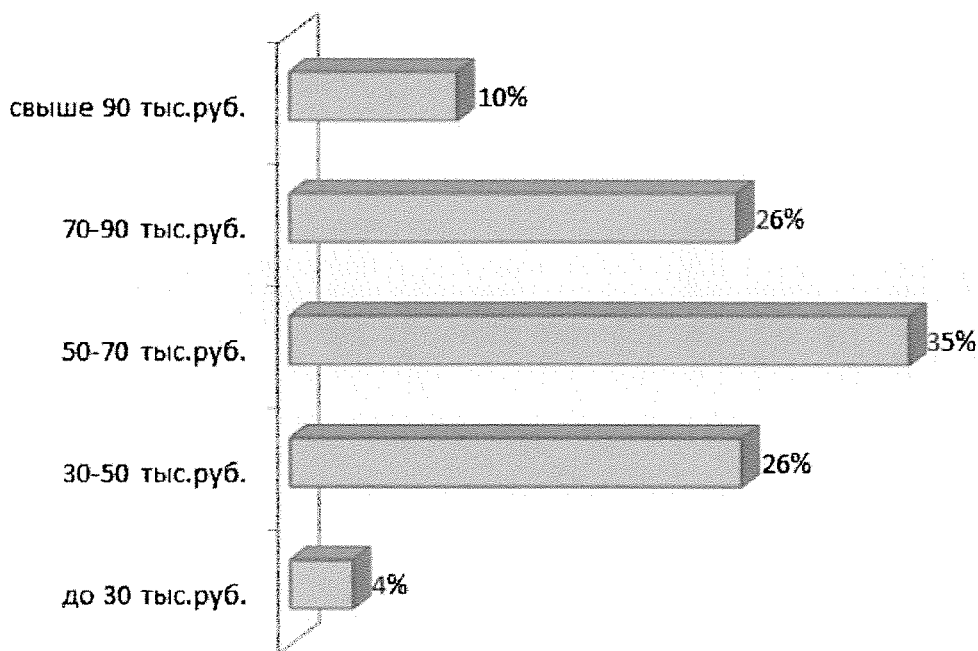


Средняя площадь офисных помещений в микрорайонах г.Тюмени по итогам 1 квартала 2016г., кв.м.

Площадь офисной недвижимости в микрорайонах г.Тюмени по итогам 1 квартала 2016г.

Наименование района города	Средняя площадь, кв. м.	Площадь, кв. м.	
		Минимальная площадь, кв. м.	Максимальная площадь, кв. м.
Центр	400,27	9,60	3 315,00
1,2,3,4,5,6 мкр.	273,14	15,00	3 675,00
Восточные мкр.	120,10	34,00	332,00
Тюменские мкр.	208,98	51,00	2 400,00
Войновка, ТЭЦ-2	434,64	40,00	1 912,00
МЖК	154,96	44,71	427,00
Заречные мкр.	142,13	46,00	530,00
Южный мкр.	243,35	18,00	834,00
Московский тракт, Маяк	218,01	13,00	850,00
Червишевский тракт	366,62	39,00	1 756,70
Дом Обороны	322,33	17,00	1 898,00
Лесобазы	141,79	43,20	516,00
Ватутина, СМП, ММС, Югра, Парфенова	207,54	60,00	661,00
Мыс, Матмасы, Тарманы	173,57	23,00	324,00
Воровского, Электрон	868,42	39,00	4 559,90

Наибольшее число предложений к продаже в анализируемый период находится в ценовом диапазоне от 50 000 до 70 000 руб./кв.м., что составляет 35% от общего числа предложений. В объем выборки включены офисные помещения, расположенные в бизнес-центрах, высококачественных офисных центрах, а также объекты, расположенные на первых этажах жилых домов.

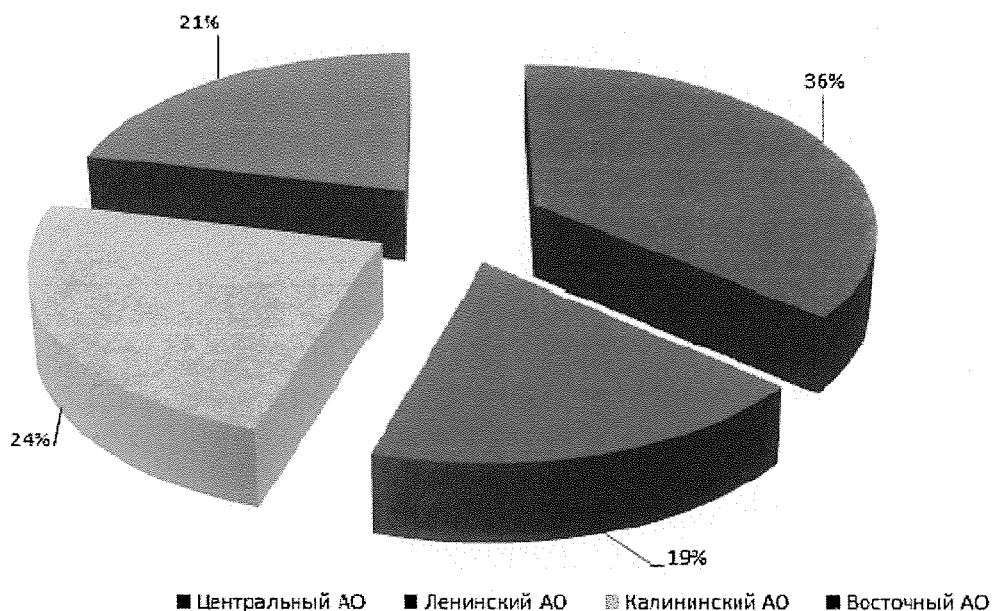


Распределение средней цены предложения на офисные помещения за 1 квартал 2016г., за 1 кв.м.

Рынок аренды офисной недвижимости

В разрезе административных округов г.Тюмени по итогам 1 квартала 2016г. наибольшая доля в объеме предложения к аренде принадлежит Центральному АО (36%), наименьшую долю занимает Восточный АО (21%).

30



Структура предложения к аренде в разрезе административных округов г.Тюмени

В результате анализа рынка предложения к аренде офисной недвижимости выявлено следующее распределение площади:

Структура площади на рынке аренды офисной недвижимости в районах г.Тюмени по итогам 1 квартала 2016г.

Наименование района города	Средняя площадь, кв. м.	Минимальная площадь, Максимальная площадь,	
		кв. м.	кв. м.
Центр	176,04	3,00	1 475,90
1,2,3,4,5,6 мкр.	90,37	11,00	337,00
Восточные мкр.	102,46	16,00	300,00
Тюменские мкр.	151,14	19,00	700,00
Войновка, ТЭЦ-2	121,00	47,00	195,00
МЖК	97,29	45,00	315,00
Заречные мкр.	156,27	15,00	536,00
Южный мкр.	148,57	24,00	202,00
Московский тракт, Маяк	99,99	10,00	407,00
Червишевский тракт	74,64	10,00	813,00
Дом Обороны	106,80	13,20	1 010,00
Лесобаза	119,60	50,00	257,00
Вагутина, СМП, ММС, Югра, Парфенова	158,15	12,00	900,00
Мыс, Матмассы, Тарманы	386,67	30,00	1 100,00
Воровского, Электрон	265,91	11,00	2 400,00

3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как 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 (Общие принципы и понятия, глава 6, п.6.6 Международные стандарты оценки).

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

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

Исходя из ситуации, которая сложилась на рынке в данном секторе рынка, анализа характеристик оцениваемых объектов, месторасположения, физического состояния, оценщики пришли к следующему выводу: оптимальным, то есть наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является использование в качестве офисных помещений.

3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТИПА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ЕЁ ВЫБОРА

В соответствии с ФСО №2, при использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который

определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного заключения, оценка будет осуществляться:

- с позиций *рыночной стоимости имущества*;

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

- одна сторона 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО №1, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

В соответствии с ФСО №1:

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Условия и последовательность применения методов доходного подхода в соответствии с ФСО №1

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Условия и последовательность применения методов сравнительного подхода в соответствии с ФСО №1

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объ-

екту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Условия и последовательность применения методов затратного подхода в соответствии с ФСО №1

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний

Также, в соответствии с ФСО №1, для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Обоснование выбора подхода оценки

– *сравнительным подходом*, моделирующим поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на продажу;

– *доходным подходом*, основанным на расчете дохода от использования недвижимости.

Затратным подходом, отражающим фактически затраты на приобретение земельного участка и строительство объекта недвижимости и являющимся приемлемым ориентиром при определении рыночной стоимости недвижимого имущества, расчеты не производились.

В соответствии с ФСО №1, затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. В данном случае, объектом оценки являются встроенные помещения, расположенные в трехэтажном офисном здании. В соответствии с доминирующим в рамках затратного подхода принципом замещения, благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже по сравнению с затратами на приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта недвижимости в приемлемый период времени. Совершенно очевидно, что отдельно взятое встроенное помещение невозможно возвести на отдельно взятом участке земли, поэтому оценка встроенного помещения методами затратного подхода противоречит основному принципу затратного подхода. (Материалы семинара ИПО "Практические аспекты определения рыночной стоимости материальных активов", Москва, 2008, Королев И.В.). Также заказчик и оценщик не располагают технической документацией на земельный участок, что означает отсутствие достаточной информации, необходимой для расчета восстановительной стоимости объекта.

Таким образом, не выполняется основное условие применимости затратного подхода в соответствии с ФСО №1, поэтому в данном заключении методы затратного подхода не применялись.

5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода в данном случае расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Специалисты используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение "равно желаемого объекта- заместителя".

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади Объекта.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- Переданные права на недвижимость;
- Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
- Условия продажи;
- Функциональное назначение объекта;
- Местоположение;
- Площадь объекта;
- Техническое состояние;
- иные параметры.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Объекты аналоги выставлены на открытом рынке. Практика показывает, что при определении цены сделки, между продавцом и покупателем происходит торг. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с недвижимостью допускается использование цен предложений с корректировкой на разницу между ценой предложения и ценой сделки, полученной на основе анализа рыночных данных.

Для определения величины скидки на возможное уторгование были применены результаты исследования, опубликованные в издании *"Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода" (Издание третье, актуализированное и расширенное, Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г.)*⁷ В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, скидка на уторгование к ценам на низкокласные объекты офисно-торгового назначения изменяется в доверительном интервале от 8% до 9% (приведенный диапазон представляет собой средние по экспертам и городам характеристики). В данном заключении было принято решение использовать среднюю величину уторгования 8% в пределах доверительного интервала, коэффициент 0,92.

Корректировка на местоположение. По данному фактору рассматривалась и сравнивалась выгодность расположения объекта офисно-торгового назначения с точки зрения проходимости и наличия выхода на оживленные центральные улицы города ("красная линия"). Для определения величины корректировки по данному фактору были применены результаты исследования, опубликованные в издании *"Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы. (Издание третье актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г.)*. В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, отношение удельной цены объекта расположенного внутриквартально (в непроходном месте) к удельной цене аренды объекта, расположенного на красной линии, изменяется в доверительном интервале от 0,77 до 0,80, среднее значение коэффициента равно 0,79, корректировочный коэффициент для аналогов, расположенных внутриквартально в отличие от объекта оценки, имеющего выход на красную линии, составил: $1/0,79=1,27$.

Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа. Наличие отдельного входа имеет важное значение для объекта офисного назначения, поскольку повышает проходимость и функциональные возможности помещения. Для расчета корректировки отсутствие/наличие отдельного входа использовались результаты исследования, опубликованные в издании *"Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы. (Издание третье актуализированное и расширенное. Под*

⁷ Стр. 62

ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г.). В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, отношение цен офисно-торговых объектов без отдельного входа, к ценам аналогичных объектов, имеющих отдельный вход изменяется в доверительном интервале от 0,84 до 0,86. Корректировка принята на среднем уровне 0,85 для аналога, представляющего собой встроенное помещение с отдельным входом. Для аналогов, представляющих офисные здания корректировочный коэффициент равен 1, т.к. отдельные помещения в зданиях не имеют собственного входа.

Корректировка на техническое состояние. Величина корректировки на техническое состояние отделки в случае необходимости определялась экспертным путем с использованием результатов исследования рынка, опубликованы в издании "Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода" (Издание третье, актуализированное и расширенное, Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г.). В данном случае корректировка не вводилась, поскольку подбирались предложения продажи объектов с высоким качеством отделки, что соответствует оцениваемым объектам.

Корректировка на тип объекта. В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, опубликованными в издании "Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода." (Издание третье, актуализированное и расширенное, Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г.), отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего здания с земельным участком в пределах площади застройки составляет 0,94⁸.

Корректирование по параметру "площадь объекта" (*масштаб площадей*) не производилось (коэффициент равен 1), т.к. отобраны объекты-аналоги, масштаб площадей которых либо сопоставим с оцениваемым объектом, либо они представляют собой офисные здания целиком, которые могут быть проданы по частям, эксплуатироваться единым объектом, или отдельными офисными помещениями.

Характер предполагаемого использования. Объекты оценки соответствуют использованию в качестве офисов, объекты-аналоги включают в число вариантов предполагаемого использования офисное назначение. Корректировка по данному фактору определена на уровне 1 для всех аналогов.

Иные корректировки равны 1, существенные различия не выявлены.

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило⁹: Чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

При наличии обширной информации о большом количестве похожих продаж,

⁸ Стр.111, таблица 8.1.2

⁹ Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Ростов н/Д, 2002. – 320 с, Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Новосибирск, 2009г.

небольшом различии величин скорректированных цен применяются статистические методы. В частности, суждение о стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного анализа продаж можно принять в результате анализа четырех показателей:

- 1) среднеарифметического значения скорректированных цен сопоставимых продаж;
- 2) моды;
- 3) медианы;
- 4) скорректированной цены самого похожего на оцениваемый объект аналога.

Мода – наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду.

Медиана – середина ранжированного числового ряда.

При логическом анализе вышеперечисленных показателей необходимо учесть, что на значение среднеарифметического могут повлиять разбросы крайних значений.

На малоактивных рынках, когда данных мало и объекты отличаются друг от друга по ряду параметров, для каждой из скорректированных цен аналогичных объектов выбирается весовой коэффициент. Для этого целесообразно применять теорию нечетких множеств, в частности метод расстановки приоритетов. Метод позволяет сравнивать пары продаж с учетом их схожести на объект оценки, в чем находит отражение степень влияния соответствующих им цен на формирование результата оценки, получаемого сравнительным подходом. Критерий выбора весового коэффициента – степень схожести анализируемого аналога на объект оценки.

С использованием полученного весового коэффициента каждой из сопоставимых продаж и соответствующих им скорректированных цен как средневзвешенное определяется величина, которая становится основой при принятии решения об итоговой стоимости объекта на основе сравнительного анализа продаж.

Математика позволяет сузить диапазон стоимости объекта, окончательное решение принимает оценщик после анализа рынка. Итоговая стоимость оцениваемой недвижимости определяется в результате логического анализа откорректированных данных по продажам аналогичных объектов с учетом рассчитанных результатов сравнительного анализа сопоставимых продаж.

Расчет стоимости 1 кв.м. методом сравнения продаж для оцениваемых помещений представлен в таблице ниже:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Описание объекта	Здание	Отдельно-стоящее офисное здание по адресу: г. Тюмень, ул. Северная, д. 32А. Общая площадь 2673 кв.м. Все коммуникации имеются в хорошем состоянии. Территория огорожена, имеется парковка под видеонаблюдением. Собственник - Юридическое лицо. Цена 550000000 руб. Цена указана без НДС. Прямая продажа.	Офисное здание по адресу г. Тюмень, 50 лет Октября, 74/3. Месторасположение - центр города. Класс - В. Общая площадь, кв. м - 743. Этажность - 2 этажа. Год ввода в эксплуатацию - 2002 год. Внутренняя отделка - евроремонт. Инженерия - система центрального отопления, ох-	Нежилое помещение в центре по ул. 8 Марта, район Администрации Тюменской области



ранно-пожарная сигнализация, горячее и холодное водоснабжение. Телекоммуникации - телефония, Интернет.
Охрана Круглосуточная охрана
Электроснабжение - Электро-снабжение от электрощитовой здания одной кабельной линией
Парковка - открытая бесплатная наземная парковка на 15 м/мест

Текущее использование	Офис	Офис	Офис	Офис
Адрес, район	г. Тюмень, ул. Чернышевского	Северная ул, д. 32а	50 лет Октября, 74/3.	8 Марта ул
Источник информации		http://dom.72.ru/realty/sell/commerce/office/detail/165454.php?print	http://tyumen.irr.ru/real-estate/commercial-sale/houses/administrativnoe-zdanie-1-ya-liniya-50-let-oktyabrya-advert575246548.html	http://dom.72.ru/realty/sell/commerce/other/detail/156435.php
Площадь здания, м2		2673	743	72,5
Цена объекта - аналога, руб. за объект		649 000 000	150 000 000	15 000 000
Цена объекта - аналога, руб./кв.м.		242 798	201 884	206 897
Права на недвижимость	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1	1	1
Цена после корректировки, руб.		649 000 000	150 000 000	15 000 000
Условия продажи		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на уторгование		0,92	0,92	0,92
Цена после корректировки, руб.		597 080 000	138 000 000	13 800 000
Состояние рынка	Удовлетворительное: рынок умеренно развит	Удовлетворительное: рынок умеренно развит	Удовлетворительное: рынок умеренно развит	Удовлетворительное: рынок умеренно развит
Корректировка		1	1	1
Цена после корректировки, руб.		597 080 000	138 000 000	13 800 000
Выход на красную линию	есть	есть	расположено внутриквартально	есть
Корректировка		1,00	1,27	1,00
Цена после корректировки, руб.		597 080 000	174 683 544	13 800 000

Тип объекта	помещения	здание	здание	помещения
Корректировка		0,94	0,94	1,00
Цена после корректировки, руб.		561 255 200	164 202 532	13 800 000
Отдельный вход	помещения в офисном здании, отсутствует	офисное здание	офисное здание	помещение с отдельным входом
Корректировка		1,00	1,00	0,85
Цена после корректировки, руб.		561 255 200	164 202 532	11 730 000
Состояние	современный ремонт с применением материалов повышенного качества	современный ремонт с применением материалов повышенного качества	современный ремонт с применением материалов повышенного качества	современный ремонт с применением материалов повышенного качества
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		561 255 200	164 202 532	11 730 000
Масштаб площадей	помещения в офисном здании площадью от 38,8 до 251,1 кв.м.	офисное здание с различными помещениями	офисное здание с различными помещениями	офисное помещение 72,5 кв.м.
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		561 255 200	164 202 532	11 730 000
Характер предполагаемого использования	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка		1	1	1
Цена после корректировки, руб.		561 255 200	164 202 532	11 730 000
Стоимость 1 м2		209 972	220 999	161 793
Значение общей корректировки объекта-аналога в % от цены предложения		14%	9%	22%
Ранг отклонения скорректированной стоимости объекта аналога от цены предложения (номер в упорядоченном по убыванию ряду по предыдущей строке; наибольшему значению общей корректировки присваивается ранг «1», следующему по убыванию значению общей корректировки присваивается ранг «2» и т.д.)		2	3	1
Средневзвешенное по рангу значение стоимости 1 кв.м., руб.			207 456	

Расчет стоимости оцениваемых объектов приведен ниже в таблице:

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Кадастровый (или условный) номер	Стоимость кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №1	251,1	72:23:0216003:5674	207 456	52 092 170
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул.	45,9	72:23:0216003:5679	207 456	9 522 225



Чернышевского, д.1, корп.3, помеще- ние №6				
Помещение, назначение: нежилое по- мещение, площадь 38,8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помеще- ние №7	38,8	72:23:0216003:5677	207 456	8 049 288
Помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., ад- рес (местонахождение) объекта: Рос- сийская Федерация, Тюменская об- ласть, город Тюмень, улица Черны- шевского, 1, корпус 3, помещение №4	161,9	72:23:0216003:5678	207 456	33 587 106

6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода может осуществляться с использованием показателей текущей доходности и валового рентного мультипликатора.¹⁰

Метод валового рентного мультипликатора¹¹ основывается на предположении, что существует прямая зависимость между рыночной стоимостью объекта недвижимости и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче этого объекта в аренду.

Поэтому он используется для оценки стоимости объекта недвижимости, если в качестве исходных данных известна арендная ставка, по которой данный объект может быть сдан в аренду. Мультипликатор позволяет также решать обратную задачу: Определять требуемую арендную ставку по известной стоимости объекта недвижимости. По технике оценки такой метод близок к методу прямой капитализации. Однако он имеет свои особенности.

Валовый рентный мультипликатор не является индивидуальной характеристикой конкретного объекта недвижимости. Он не учитывает особенности объекта оценки, а именно, оставшийся срок службы, уровень операционных расходов, характерных для данного объекта, ожидания рынка в отношении роста арендных ставок, финансовые условия сделки и т. п.. Данный мультипликатор характеризует среднее соотношение между выручкой от сдачи в аренду и рыночной стоимостью объекта недвижимости, характерное для данного класса объектов или, точнее, для данного сегмента рынка. Поэтому валовый рентный мультипликатор может использоваться только как грубый метод оценки объекта недвижимости, близкий по смыслу к методам массовой оценки. В этом принципиальное отличие этого мультипликатора от коэффициента капитализации, который может существенно отличаться для двух подобных объектов, если эти объекты различаются, например, оставшимся сроком службы. Напомним, что в отличие от мультипликатора валовых рентных платежей коэффициент капитализации имеет ясный экономический смысл. Он характеризует конечную доходность и способ возмещения капитала, характерные для конкретного объекта недвижимости. Поэтому он может быть рассчитан, исходя из анализа доходности альтернативных вариантов инвестирования, с учетом ожидаемого роста или падения стоимости оцениваемой недвижимости на прогнозный период. Что касается мультипликатора валовых рентных платежей, то он представляет собой статистически устойчивый коэффициент, характеризующий отношение арендной ставки и цены продажи, и является лишь инструментом для перехода от арендной ставки к стоимости объекта и обратно: от стоимости объекта к требуемой арендной плате. При этом он не несет конкретного экономического смысла.

Источником информации для определения данного мультипликатора служат статистические данные, представленные парами значений: цена продажи и рыночная арендная ставка для каждого объекта, принадлежащего одному классу объектов недвижимости. Уточним, что значит принадлежность объектов одному классу. Выделим некоторый сегмент рынка недвижимости, ограниченный определенным набором общих признаков, например, рынок офисных помещений некоторого класса в городе. Данный сегмент включает некоторое множество объектов с признаками, характерными для офисных помещений данного класса в этом городе. Это, напри-

¹⁰ "Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты" (Издание второе актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2012г.), с. 117, с.233

"Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" (Издание третье актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г.), с.95

¹¹ <http://www.labrate.ru/leifer/determination-of-the-gross-rental-multiplier-2009.htm>. "Определение валового рентного мультипликатора на основе исторических данных", Лейфер Л.А., 2009г.; Определение валового рентного мультипликатора и коэффициент капитализации на основе исторических данных (Метод экстракции), Регистр оценщика, №2, 2010г.

мер, - светлые отапливаемые помещения, после современного ремонта, приспособленные для соответствующей деятельности людей. При этом, однако, по другим параметрам объекты могут различаться. Например, в этот класс могут включаться объекты недвижимости, различающиеся по своему месту нахождения. Такие объекты, вообще говоря, не могут рассматриваться, как однородные. В этом случае значения цен объектов недвижимости, принадлежащих указанному классу, обычно имеют значительный разброс, поскольку на цены продаж в значительной степени влияет место нахождения и другие неконтролируемые факторы. То же самое можно сказать о разбросе арендных ставок. Однако, поскольку место нахождения объекта недвижимости примерно одинаково влияет на цены продаж и арендные ставки, соотношение между этими двумя величинами сохраняется постоянным.

Текущая доходность является взаимосвязанным с ВРМ показателем и представляет собой отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода сдачи в аренду объекта недвижимости к его рыночной стоимости.

Следует иметь в виду, что расчет с использованием текущей доходности более предпочтителен, поскольку расчет с ВРМ не учитывает индивидуальные особенности оцениваемого объекта, а именно: затраты на операционные расходы, ожидаемый уровень загрузки и т.д.

Дальнейший расчет строился с использованием статистически обработанных данных, приведенных в издании *"Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка недвижимости" (Издание третье актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г.)*¹². В соответствии с изданием:

Ожидаемая текущая доходность на ближайшие 5 лет для универсальных низкокласных офисно-торговых объектов изменяется в расширенном интервале от 8 до 15%. В данном случае принято значение по нижней границе интервала – 8%. Указанное значение использовалась в дальнейших расчетах при использовании метода капитализации доходов в виде коэффициента капитализации – 0,08.

Доходы от сдачи коммерческой недвижимости в аренду являются достаточно стабильными. Поэтому в данном случае расчеты произведены с использованием метода капитализации.

Для построения потока доходов, связанных с оцениваемым объектом, в качестве источника рассматривались доходы от сдачи площадей в аренду.

Информация о реальных рыночных арендных ставках и заключенных сделках по аренде представляет собой конфиденциальную информацию и недоступна постороннему пользователю. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с недвижимостью допускается использование цен предложений с корректировкой на разницу между ценой предложения и ценой сделки, полученной на основе анализа рыночных данных. В данном случае размер корректировки на уторгование составил 0,97 (-3%) для офисно-торговых арендных ставок.

Для определения величины скидки на возможное уторгование были применены результаты исследования, опубликованные в издании *"Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода" (Издание третье, актуализированное и расширенное, Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г.)*¹³ В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, скидка на уторгование к арендным ставкам на низкокласные офисно-торговые объекты изменяется в расширенном интервале от 3% до 10%. В данном заключении было принято решение использовать минимальную величину уторгова-

¹² Стр.96

¹³ Стр.73, т. 6.2.2

ния 3% с учетом высокой привлекательности оцениваемой недвижимости.

Остальные параметры сравнения включают в себя:

- состояние рынка;
- месторасположение объекта аренды;
- наличие/отсутствие коммуникаций;
- предполагаемый характер использования;
- степень ликвидности;
- техническое состояние;
- наличие/отсутствие коммунальных платежей в составе арендной ставки.

Состояние рынка идентично для всех объектов, корректировка 1 по данному параметру.

Предполагаемый характер использования соответствует оцениваемым площадям.

По фактору включения/невключения коммунальных платежей в состав арендной ставки корректировка 1 для всех аналогов, поскольку расходы по эксплуатации включены в ставку. Путем анализа информации ценовых предложений и интервью арендодателей был произведен отбор ценовых предложений, включающих в себя коммунальные расходы.

Степень ликвидности всех объектов в сегменте аренды определена на высоком уровне.

Все объекты характеризуются подведенными коммуникациями.

Корректировка на техническое состояние отделки объекта в случае необходимости определялась на основании результатов исследования, опубликованных в издании *"Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода"* (Издание третье, актуализированное и расширенное, Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г.), представляющем собой систематизированные результаты опроса экспертного мнения.¹⁴ Техническое состояние аналогов сопоставимо с оцениваемыми объектами – выполнен современный ремонт с применением материалов повышенного качества, корректировочный коэффициент равен для всех аналогов.

Таким образом, все корректировочные коэффициенты, за исключением корректировки на возможное уторгование равны 1, поскольку основные ценообразующие характеристики объектов оценки и объектов-аналогов сопоставимы, корректирование не требуется.

Объекты-аналоги имеют сопоставимый масштаб площадей с оцениваемыми объектами, поэтому корректировка равна 1.

Ниже в таблице приведен расчет среднерыночной величины арендной ставки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объекта	Здание	Одноэтажное встроенно-пристроенное помещение со стороны фасада девятиэтажного жилого дома	Одно (двух)этажное встроенно-пристроенное помещение со стороны фасада пятиэтажного жилого дома	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Предполагаемое использо-	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис

¹⁴ Стр. 127, т. 8.2.2



вание					
Адрес, район	г. Тюмень, ул. Чернышевского	Республики ул, д. 94	Дзержинского ул, д. 31	Хохрякова ул, д. 44	Республики ул, д. 179
Источник информации	объект оценки	http://dom.72.ru/realty/lease/commerce/other/detail/163851.php?print	http://dom.72.ru/realty/lease/commerce/other/detail/163853.php	http://dom.72.ru/realty/lease/commerce/other/detail/152115.php?print	http://dom.72.ru/realty/lease/commerce/other/detail/152052.php?print
Площадь, м2	помещения в офисном здании площадью от 38,8 до 251,1 кв.м.	228	316	131	282
Арендная ставка, руб.	определяется	2 193	1 700	1 504	1 773
Передаваемые права на недвижимость	пользование	пользование	пользование	пользование	пользование
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		2 193	1 700	1 504	1 773
Условия сделки	Рыночные	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		0,97	0,97	0,97	0,97
Цена после корректировки, руб.		2 127	1 649	1 459	1 720
Состояние рынка	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		2 127	1 649	1 459	1 720
Местоположение	г. Тюмень, ул. Чернышевского	Республики ул, д. 94	Дзержинского ул, д. 31	Хохрякова ул, д. 44	Республики ул, д. 179
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		2 127	1 649	1 459	1 720
Включение/невключение в арендную ставку коммунальных платежей	включены	включены	включены	включены	включены
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		2 127	1 649	1 459	1 720
Техническое состояние	современный ремонт с применением материалов повышенного качества	современный ремонт с применением материалов повышенного качества	современный ремонт с применением материалов повышенного качества	современный ремонт с применением материалов повышенного качества	современный ремонт с применением материалов повышенного качества
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		2 127	1 649	1 459	1 720

руб.	все основные	все основные	все основные	все основные	все основные
Наличие/отсутствие коммуникаций					
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		2 127	1 649	1 459	1 720
Ликвидность	высокая	высокая	высокая	высокая	высокая
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		2 127	1 649	1 459	1 720
Характер использования					
Характер использования	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		2 127	1 649	1 459	1 720
Развитость инфраструктуры	высокая	высокая	высокая	высокая	высокая
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		2 127	1 649	1 459	1 720
Скорректированная арендная ставка (руб. за 1 кв.м. в мес.)		2 127	1 649	1 459	1 720
Значение общей корректировки объекта-аналога в % от цены предложения		3%	3%	3%	3%
Ранг отклонения скорректированной стоимости объекта аналога от цены предложения (номер в упорядоченном по убыванию ряду по предыдущей строке; наибольшему значению общей корректировки присваивается ранг «1», следующему по убыванию значению общей корректировки присваивается ранг «2» и т.д.)		1	1	1	1
Средневзвешенное по рангу значение арендной ставки руб.				1 739	

Копии интернет-страниц, содержащих информацию о предложении аналогов, приведены в приложении к настоящему заключению.

Управленческие затраты (операционные расходы) приняты в размере 11% от величины доходов¹⁵, коэффициент недозагрузки определен в размере 10%¹⁶. Ис-

¹⁵ "Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" (Издание третье, актуализированное и расширенное, Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г.) Расширенный интервал от 11 до 28%, значение принято по нижней границе интервала с учетом хорошего технического состояния и незначительного возраста объекта.

¹⁶ "Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" (Издание третье, актуализированное и расширенное, Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г..) Расширенный интервал от 5 до 15%, значение принято по середине интервала на уровне 10%.

ключение арендонепригодных площадей (места общего пользования) не производилось, поскольку в соответствии со сложившейся рыночной практикой, объекты подобного масштаба сдаются целиком одному арендатору, и расчет осуществляется исходя из общей площади объекта.

В расчетах учтен налог на прибыль арендодателя по УСН, ставка 6%.

Расчет стоимости объектов методом капитализации доходов представлен в таблице ниже:

Показатель	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №1	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №6	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №7	Помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4
1 Средняя ставка арендной платы, руб. на м ² в месяц	1 739	1 739	1 739	1 739
2 Затраты на управление недвижимостью и резервы на замещение (операционные расходы), % от ПВД	11	11	11	11
3 Площадь помещений, м ²	251,1	45,9	38,8	161,9
4 Потенциальный валовой доход, руб. в год	5 239 016	957 670	809 533	3 377 924
5 Коэффициент недозагрузки, %	10,00	10,00	10,00	10,00
6 Действительный валовой доход, руб. в год	4 715 114	861 903	728 580	3 040 131
7 Операционные расходы, руб. в год	576 292	105 344	89 049	371 572
8 Налог на прибыль по УСН (база - доходы, 6%)	282 907	51 714	43 715	182 408
9 Чистый операционный доход, руб. в год	3 855 916	704 845	595 817	2 486 152
10 Текущая доходность для низкокласных офисно-торговых объектов, доли	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
11 Стоимость объекта оценки, руб.	48 198 945	8 810 560	7 447 706	31 076 898



7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВНЕСЕНИЕ ИТоговых Корректировок

В итоге проведенных расчетов оценки тремя подходами были получены следующие результаты:

Результаты оценки

Наименование объекта	Кадастровый номер	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №1	72:23:0216003:5674	52 092 170	48 198 945	не применялся
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №6	72:23:0216003:5679	9 522 225	8 810 560	не применялся
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №7	72:23:0216003:5677	8 049 288	7 447 706	не применялся
Помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4	72:23:0216003:5678	33 587 106	31 076 898	не применялся

Экономической основой теории оценки недвижимости является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка рыночная стоимость, полученная тремя стандартными подходами, должна иметь одно и то же значение, независимо от метода ее определения.

Различие оценок свидетельствует о нестабильности или несбалансированности рынка (нестабильное, цикличное развитие рынка недвижимости связанное с экономической ситуацией в стране, регионе; недостаточная информированность сторон о фактических рыночных сделках; отсутствие надежной системы финансирования нового строительства, неэффективное управление имуществом и др.).

Применение затратного подхода дает достаточно обоснованную стоимость, но не всегда приводит к наиболее достоверному результату, поскольку приобретение участка и строительство на нем зданий часто не является альтернативой приобретения готового объекта из-за продолжительности периода строительства и высокой неопределенности.

Подход сравнительного анализа продаж может быть весьма полезным в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом.

Доходный подход в большей степени ориентируется на инвестиционную привлекательность оцениваемого имущества и оценивает его с точки зрения потенциально возможного потока доходов.

Самым предпочтительным вариантом проведения процедуры согласования полученных результатов с целью получения итогового значения стоимости считается взвешенное усреднение. Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной под-

ход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном заключении в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода.

Метод анализа иерархий (математический инструмент системного подхода к сложным проблемам принятия решений, разработанный Т.Саати) является систематической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно. МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений.

При согласовании результатов полученных при использовании каждого из подходов, необходимо учитывать следующие факторы:

- объем и достоверность исходной информации для проведения расчетов с использованием каждого из подходов;
- цель оценки;
- принципы лежащие в основе каждого из подходов к оценке;
- соответствие результатов полученных при использовании каждого из подходов текущей рыночной ситуации в секторе.

Расчет весовых коэффициентов, отражающих долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости

№ п/п	Критерии	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
1	Достоверность информации	0	40	60
2	Полнота информации	0	30	70
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	30	70
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	30	70
5	Способность учитывать местоположение	0	50	50
6	Допущения принятые в расчетах	0	30	70
7	Сумма баллов (01+02+03+04+05+06)	0	210	390
8	Удельные весовые показатели, % (07/6)	0,00	35,00	65,00

Итоговая стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3$$

где V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V1, V2, V3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Расчет стоимости объекта в соответствии с приведенной формулой – в таблице.

Согласование результатов

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб.	Весовой коэффициент	Доходный подход, руб.	Весовой коэффициент	Затратный подход, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость, руб.
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №1	52 092 170	0,65	48 198 945	0,35	не применялся	0	50 729 541
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №6	9 522 225	0,65	8 810 560	0,35	не применялся	0	9 273 142
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №7	8 049 288	0,65	7 447 706	0,35	не применялся	0	7 838 734
Помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4	33 587 106	0,65	31 076 898	0,35	не применялся	0	32 708 533

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 13.07.2016г. составляет:

Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №1	72:23:0216003:5674	50 729 541	50 730 000
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №6	72:23:0216003:5679	9 273 142	9 273 000
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №7	72:23:0216003:5677	7 838 734	7 839 000
Помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4	72:23:0216003:5678	32 708 533	32 709 000
Итого	-	100 549 951	100 551 000

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценка объектов проведена с позиций рыночной стоимости по состоянию на 13.07.2016 г. Под датой оценки подразумевается состояние оцениваемых объектов в совокупности со сложившимися физическими факторами, влияющими на его стоимость, и состоянием рынка в Российской Федерации на вышеуказанную дату.

Характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в настоящем заключении, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

В результате проведенных расчетов установлено, что рыночная стоимость объекта по состоянию на 13.07.2016 г., составляет:

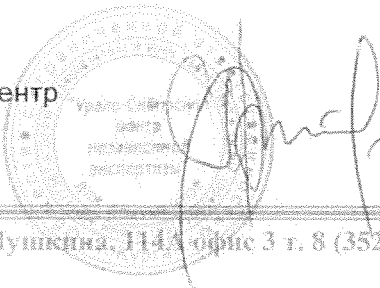
№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Свидетельство о государственной регистрации права	Площадь помещения, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №1	72:23:0216 003:5674	72-72/001- 72/001/267/2016- 8797/1 от 20.06.2016г.	251,1	50 730 000
2	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №6	72:23:0216 003:5679	72-72/001- 72/001/267/2016- 8794/1 от 17.06.2016г.	45,9	9 273 000
3	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №7	72:23:0216 003:5677	72-72/001- 72/001/267/2016- 8796/1 от 17.06.2016г.	38,8	7 839 000
4	Помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4	72:23:0216 003:5678	72-72/001- 72/001/267/2016- 8790/1 от 17.06.2016г.	161,9	32 709 000
5	ИТОГО	-	-	-	100 551 000

Заключение
подготовил оценщик:



Безденежных М. С.

Директор
ООО "Урало-Сибирский центр
независимой экспертизы"



Мухаметдинов Р. Т.

9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ от 29 июля.- М., 1998.
2. Стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ, № 297-299 от 20.05.2015г.
3. Грязнова А.Г., Федотова Н.А. Оценка бизнеса: Учебник – М.: Финансы и статистика, 2001. – 512 с.
4. Попов Г.В. «Основы оценки недвижимости» Учебник – М :РОО 1995г.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации;
6. Международные стандарты оценки МСО 1-4;
7. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации, Москва, 1998 г.;
8. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Фридман Дж., Ордуэй Н.. перевод с английского, Москва, 1995 г.;
9. «Организация и финансирование инвестиций», Сергеев И. В., Веретенникова И. И. учебное пособие, Москва, 2001 г.;
10. ВСН 58-88р;
11. «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой.
12. "Справочник оценщика недвижимости. Том 1 . *Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода* " (Издание третье, актуализированное и расширенное, Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г.)
13. "Справочник оценщика недвижимости. Том 2 . Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" (Издание третье, актуализированное и расширенное, Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г.)
14. Ресурсы сети интернет.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ

72.ru

72.ru / Продажа / Квартиры / Продажа / Квартиры / Продажа / Квартиры / Продажа

Продажа
Офисное помещение, Северная ул. д. 32в
Объект №112454
Сделка №106.11.01. Сделка №106.11.01. Промышлен 18

Расположение: Северная ул. д. 32в
Ориентир: в сторону перекрестка с улицей Савкина
Район города: Центральный р-н
Площадь: 2873 кв.м
Тип помещения: Офисное здание

Цена: договорная

Детали:
Телефон, интернет, сигнализация, вентиляция, парковка, отдельный вход

Документация собрана.
Предлагается и продажа смежного нежилого здания по адресу: г. Тюмень, ул. Северная, д. 21а. Общая площадь 2573 кв.м. Все коммунальные платежи и прочие расходы. Турбулентная ситуация, анализ на предмет возможности приобретения и оформления ипотеки. Цена 220 000 000 руб. Цена указана без НДС. Сделка срочная.

Контакты и информация:
Телефон: +7 (495) 763 09 53
Контактное лицо: Александр

Управление недвижимостью "Спека Продав" | Показать все 101 объявления

72.ru


72.ru / Продажа / Квартиры / Продажа / Квартиры / Продажа / Квартиры / Продажа

Продажа
Помещение свободного назначения, в Марта ул.
15 000 000 руб.
Объект №112455
Сделка №106.11.01. Сделка №106.11.01. Промышлен 18

Расположение: в Марта ул.
Ориентир: район ул. Савкина
Район города: Центральный р-н
Площадь: 72,5 кв.м
Тип помещения: 3-этажное здание

Цена общая: 15 000 000 руб.
Цена за кв.м: 206 897 руб.

Детали:
Телефон, интернет, сигнализация, вентиляция, парковка, отдельный вход



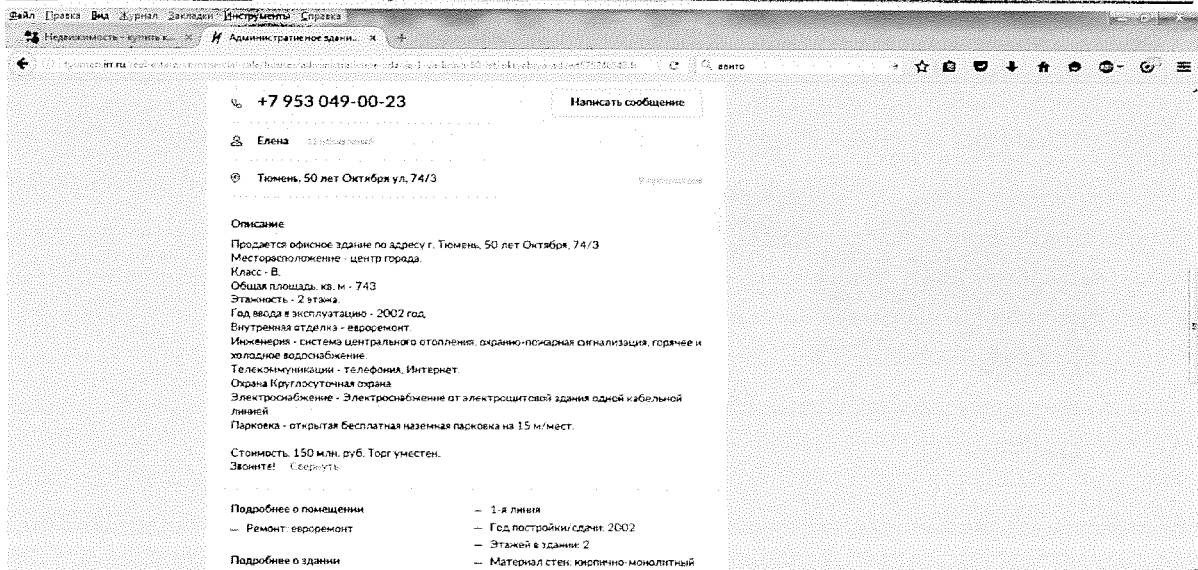
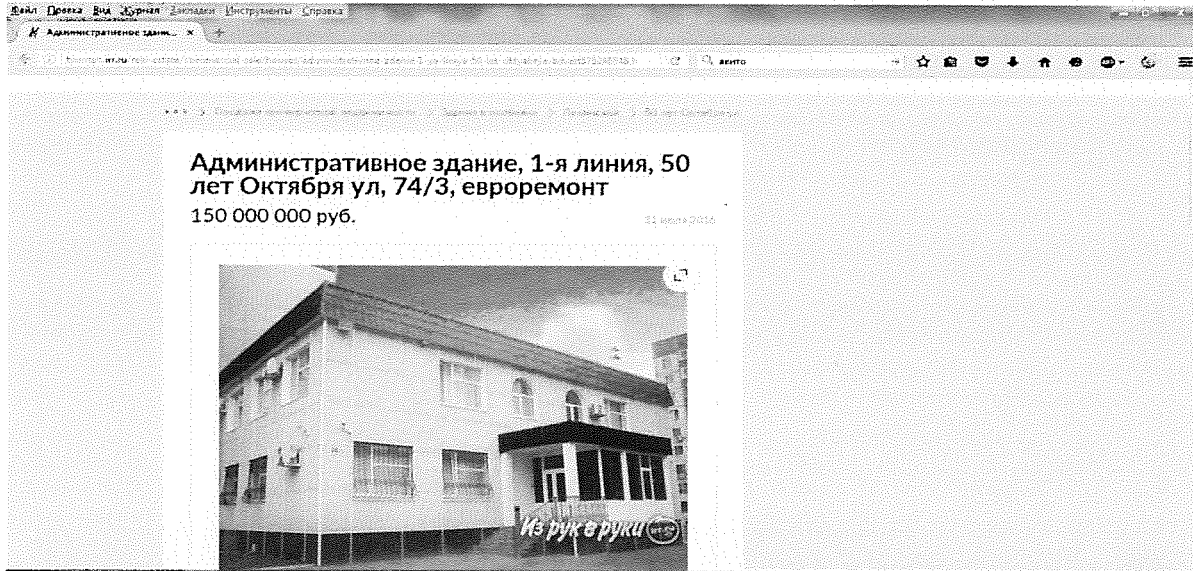
Документация собрана.
Предлагается нежилое помещение в центре города в Марта район. Административный/Технической области (торговая зона). 3-этажное нежилое здание. Общая площадь: 72,5 кв.м. Современный интерьер, высокая потолки, отдельная входная группа, отличная видимость, парковка в/п, продажа с авторизованным арендатором. Высокая ликвидность и доходность. Цена 15 млн руб. Продавайте по телефону: +7 (495) 763 09 53.

Контакты и информация:
Телефон: +7 (495) 763 09 53
Контактное лицо: Александр

Управление недвижимостью "Спека Продав" | Показать все 101 объявления

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ



КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ ПРИЛОЖЕНИЕ 1

