

ЗАО «Компания РАДАС»

НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров оценки»



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 0180/2/ОН

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 168 КВ.М.,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. СУРГУТ,
УЛ. ЭНТУЗИАСТОВ, Д. 21**

Адрес объекта: Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра,
г. Сургут, ул. Энтузиастов, д. 21

Дата оценки: 18 января 2012 года

ЗАКАЗЧИК: Департамент имущественных и земельных
отношений Администрации г. Сургут

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ЗАО «Компания РАДАС»

тел. 31 – 92 – 81

Е - mail: radas@mail.ru



**СУРГУТ
2012**

РОССИЯ
Экспертное агентство
ЗАО «Компания РАДАС»

23 ЯНВАРЯ 2011 г.

**ДИРЕКТОРУ ДЕПАРТАМЕНТА
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
АДМИНИСТРАЦИИ Г. СУРГУТ
ГОСПОДИНУ ПОЛУКЕЕВУ С.М.**

628426, Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра,
г. Сургут, ул. Восход, д. 4

На основании договора на оценку недвижимого имущества №2 от 18 января 2012 года, экспертное агентство ЗАО «Компания РАДАС» (согласно задания на оценку) произвело оценку стоимости нежилого здания (назначение: бытовое обслуживание), общей площадью 168 м², расположенного по адресу ул. Энтузиастов, д. 21, с целью определения рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 18 января 2012 г.

Рыночная стоимость объекта, подлежащего оценке по состоянию на 18 января 2012 года составляет:

4 180 000 рублей

(Четыре миллиона сто восемьдесят тысяч рублей)

или раздельно ЗУ и улучшения:

- Рыночная стоимость нежилого здания, расположенного по адресу ул. Энтузиастов, д. 21:

2 450 000 руб.

(Два миллиона четыреста пятьдесят тысяч рублей),

В том числе НДС 18% 373728 рублей 81 копейка

(Триста семьдесят три тысячи семьсот двадцать восемь рублей 81 копейка)

- Рыночная стоимость земельного участка (S участка = 440 кв.м.) составляет:

1 730 000 руб.

(Один миллион семьсот тридцать тысяч рублей)

Оценка объекта произведена на основании:

- анализа доступной правовой, технической, бухгалтерской, статистической и другой документации;
- анализа информации относительно реально сложившихся расценок на работы, а также нормативно устанавливаемых коэффициентов и законодательных актов, связанных с объектами оценки;
- анализа информации о корреляционных и регрессионных зависимостях при определении стоимости.

Все расчеты, имеющиеся в отчете, выполнены в соответствии с постановлениями правительства РФ и нормативными актами Министерства Финансов, Росстроя РФ, Росстата, Минэкономразвития РФ.

Оценка произведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки и Кодексом профессиональной этики оценщика.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь к нам.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
директор ЗАО «Компания РАДАС»



Radas



С. Смагин

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ.....	4
1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	4
1.2. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	7
1.3. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	8
1.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИМЕНЯЕМОГО СТАНДАРТА СТОИМОСТИ	8
1.5. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	8
1.6. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	9
1.7. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	10
1.8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	11
2. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	12
3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	13
3.1. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	13
3.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	26
3.3. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	29
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	32
5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	33
5.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	33
5.2. ВИДЫ ИЗНОСА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	34
5.3. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ В ДАННОЙ РАБОТЕ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ.....	34
5.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СОСТАВЛЯЮЩИХ КОМПЛЕКСА НЕДВИЖИМОСТИ	34
5.5. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	35
5.5.1. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ	38
5.6. РАСЧЕТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	46
5.7. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	48
5.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ИЗНОСА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	50
5.9. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ	53
6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	54
6.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	54
6.2. ПРИМЕНЕНИЕ МЕТОДА ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ	55
6.3. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	61
7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	62
7.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	62
ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПРОДАЖ	62
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОЦЕНКЕ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ	64
9. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	66
10. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРИНИМАВШИХ УЧАСТИЕ В ИССЛЕДОВАНИИ:	66

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Заказчик	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации г. Сургут
Адрес и реквизиты Заказчика	628426, Россия, Тюменская область, Ханты – Мансийский автономный округ, г. Сургут, ул. Восход, д. 4 ОГРН 103 860 054 8898
Исполнитель	Смагин Сергей Юрьевич Стаж работы в оценочной деятельности: с 17 июня 1995 года Заклучен трудовой договор с: ЗАО «Компания РАДАС»»
Адрес и реквизиты организации Исполнителя	ЗАО «Компания РАДАС»» ОГРН – 102 860 061 8606, дата присвоения ОГРН – 19 апреля 1996 г Юридический адрес – Россия, Тюменская область, Ханты – Мансийский автономный округ, г. Сургут, ул. Маяковского, д.20/1. ИНН 8602035870; КПП 860201001 Р/с № 407028101350000000264 в Филиал ОАО “УралСиб” в г. Сургут К/с № 301018107000000000706 БИК 047144706
Сведения о страховом полисе организации	Деятельность ЗАО «Компания РАДАС», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 10 000 000 рублей ОАО «ВСК» Челябинский филиал (период страхования: с 23.10.2011 по 23.10.2012). Копия страхового полиса представлена в Приложении.
Сведения об оценщиках организации	1) Смагин Сергей Юрьевич - является членом Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров оценки». Свидетельство от 07.08.2007 года, рег. № 498-07. Диплом о профессиональной переподготовке ПП №278109, выдан 27.06.2001г. Свидетельство о повышении квалификации от 12.04.2010г. Гражданская ответственность Оценщика застрахована в ЗАО «ГУТА-страхование». Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей. Срок действия с 10.01.2012 г. по 11.01.2013 г. Копия страхового полиса представлена в Приложении. 2) Малофеева Ирина Сергеевна - является членом Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров оценки». Свидетельство от 03.12.2007 года, рег. № 1074-07. Диплом о профессиональной переподготовке ПП №609177, выдан 02.06.2007г. Свидетельство о повышении квалификации от 20.05.2010г. Гражданская ответственность Оценщика застрахована в ОАО ГСК «Югория» Сургутский филиал. Полис № 87-000545—05/10. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей. Срок действия с 08.10.2011 г. по 07.10.2012 г
Собственник объекта	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Объект оценки	Нежилое здание, назначение: бытовое обслуживание , принадлежащее Муниципальное образование городской округ город Сургут
Вид оцениваемого права	Оценке подлежит право собственности на нежилое здание: -собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему

имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. 1, ст. 209);

Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

Адрес расположения объекта	Россия, Тюменская область, Ханты – Мансийский автономный округ, г. Сургут, ул. Энтузиастов, д. 21
Дата оценки	18 января 2012 г.
Дата составления отчета.	20 января 2012 г.
Дата осмотра	20 января 2012 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	Нет данных
Балансовая стоимость (остаточная), руб.	Нет данных
Назначение оценки	Консультирование Заказчика о величине рыночной стоимости объекта оценки для принятия юридического и хозяйственного решения
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Применяемые стандарты оценки	Федеральные стандарты оценки: • ФСО №1, утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 30 сентября 2007г. №256 г. "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", • ФСО №2, утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 30 сентября 2007г. №255 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" • ФСО №3 утверждены Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 30 сентября 2007г. №254 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)"; Договор №2 от 18 января 2012 года на оказание услуг по оценке недвижимого имущества
Основание для проведения оценки	
Процедура оценки	Процедура оценки комплекса объектов недвижимости включала в себя следующие этапы: Установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, его предварительный осмотр и фотосъемка, определены основные параметры составляющих его компонентов. Сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения. Сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложения на региональном рынке г. Сургута по группам недвижимости, аналогичным оцениваемому объекту. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

оценки – наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимальную продуктивность объекта. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наилучшем и наиболее эффективном использовании.

Применение основных подходов к оценке объекта – определение стоимости осуществлялось с использованием трех подходов – затратного, сравнительного и доходного – с учетом всех факторов, существенно влияющих как на региональный рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в отчете.

Перечень документов используемых при оценке

1. Закон РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98г. №135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки.
3. Свидетельства о государственной регистрации права
4. Технические паспорта БТИ г. Сургута;

Все документы, используемые для проведения оценки, (кроме нормативных) предоставлены Заказчиком.

Срок оценки

18 января 2012 года – 20 января 2012 года

1.2. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является нежилое здание общей площадью 168 кв.м. назначение: бытовое обслуживание, принадлежащее Муниципальному образованию городской округ г. Сургут (с правами на соответствующий участок земли), расположенное по адресу: Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Энтузиастов, д. 21.

При осмотре установлено, что здание используется по назначению.

Подъездные пути и площадки в удовлетворительном состоянии (ж/б плиты, асфальт), подъезд машин спецтехники обеспечен со стороны улицы Энтузиастов.

Окружающие территории представлены смешанной застройкой жилых, коммерческих и административных комплексов.

Рельеф местности спокойный.

Здание жилого дома построено в 1978 г.

Адрес (местоположение) объекта:	Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Энтузиастов, д. 21
Место нахождения объекта оценки:	Район города – 1 мкр
Престижность и привлекательность района	Привлекательный
Транспортная доступность	10 мин. общественным транспортом до делового и административного центра города
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Расстояние от остановок общественного транспорта:	В пределах 50 м
Расстояние от основных	В пределах 50 м

магистралей города:	
Типичное окружение	Жилые, торговые и административные здания
Основной тип застройки	Плотная с разрывами
Основной тип зданий	5 и 9 этажные
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Административные здания, промышленные и продовольственные магазины, торговые центры, спортивные сооружения, парикмахерские, аптеки, медицинские учреждения, кафе, рестораны, косметический салон
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Район с хорошо развитой инфраструктурой
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Местоположение объекта на карте города приведено ниже на Рис.1.
Рельеф местности	Спокойный.

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

В задачу настоящего Отчета не входило проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объекты оценки. По сведениям, предоставленным сотрудниками Заказчика, оцениваемое здание находится в собственности Департамент имущественных и земельных отношений Администрации г. Сургут.

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение: бытовое обслуживание, общей площадью 168 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Энтузиастов, д. 21.

Свидетельство государственной регистрации права собственности от 06 июля 2010 года.

Кадастровый (условный) номер объекта 86:09:10:00098/1:021:00001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Право собственности зарегистрировано Регистрационной палатой ХМАО-Югра по регистрации прав на недвижимое имуществом сделок с ним.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

1.3. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании проделанных расчетов и заключений нами определена итоговая оценочная стоимость объекта оценки:

Сводная
таблица
результатов
определения
рыночной
стоимости
объекта оценки

Подходы к оценке / вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Затратный подход, руб. / -	3 385 000
Доходный подход, руб. / 0,5	4 965 000
Сравнительный подход, руб. / 0,5	Не определялась
Взвешенное значение, руб.	4 175 000
Итоговое согласование, руб.	4 180 000 руб.

1.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИМЕНЯЕМОГО СТАНДАРТА СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость¹ - наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на 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.

Рыночная стоимость выражается в денежных единицах и в настоящей работе в качестве денежных эквивалентов были выбраны рубли РФ.

1.5. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих предположений и ограничений:

При проведении оценки оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой и не проводил ее проверки, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объекты оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик;

¹ Федеральный закон РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст.3.

2. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник полученной информации;
3. Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объектов оценки.
4. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки;
5. Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы;
6. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;
7. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, что оговорены в Отчете.
8. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
9. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Согласно п.26 ФСО №1 итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
10. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
11. В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику, либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

Прогноз цен продаж, ставок аренды и эксплуатационных расходов проведен на основе информации по подобным Объекту оценки объектам недвижимости, на основе экспертных знаний Оценщиков ЗАО «Компания РАДАС» и накопленного опыта работы за время существования рынка аренды и продажи аналогичных объекту оценки площадей г. Сургута. Используемые в прогнозе предположения отражают субъективное мнение Оценщиков относительно дальнейшего развития рынка недвижимости г. Сургута.

1.6. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

Федеральные стандарты оценки:

- ФСО №1, утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 30 сентября 2007г. №256 г. "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)",

- ФСО №2, утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 30 сентября 2007г. №255 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)"
- ФСО №3 утверждены Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 30 сентября 2007г. №254 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)";

1.7. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Цена	Является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретного покупателя и продавца, цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. Общие понятия и принципы оценки. М. 1994).
Стоимость	Является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. (МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. Общие понятия и принципы оценки. М. 1994).
Рыночная стоимость	Наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: ➤ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая 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 с чей-либо стороны не было; ➤ платеж за объект оценки выражается в денежной форме. (Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", статья 3)
Оценка, (appraisal)	Акт или процесс определения стоимости. Синоним Valuation. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).
Дата оценки (appraisal date)	Дата, на которую действительно заключение оценщика о стоимости. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).
Предприятие (business enterprise)	Организация, осуществляющая экономическую деятельность в сфере торговли, производства или услуг. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).
Сравнительный подход (market approach)	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. (ФСО-1).
Затратный подход (asset based approach)	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 (ФСО-1).
Доходный подход (income approach)	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (ФСО-1)

1.8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- Информация, полученная от Заказчика;
- Информация, полученная в результате посещения объекта;
- Информация, полученная из периодических изданий и аналитических обзоров о ситуации на рынке офисных площадей.

Информация, полученная от Заказчика.

По объекту оценки были предоставлены следующие исходные данные:

- Перечень объектов подлежащих оценке;
- Техническая информация по оцениваемым зданиям в соответствии с генеральным планом;
- Информация об истории объекта, сегодняшней производственной деятельности, перспективах развития.

Информация, полученная в результате посещения объекта оценки.

Полученная информация была подкреплена физическим осмотром подлежащих оценке объектов и прилегающей территории.

В процессе инспекции были осмотрены конструктивные элементы зданий, определены степени износа, произведены необходимые замеры, сделаны фотографии объектов, произведен опрос специалистов.

Информация о ситуации на рынке.

Информация о ситуации на рынке торгово-офисных площадей получена из различных источников как официальных, так и неофициальных. Были использованы следующие материалы:

- Пресс-релизы
- «Индексы цен в строительстве», Всероссийский научный информационно - аналитический бюллетень «КО-ИНВЕСТ»;
- «В помощь сметчику», межрегиональный информационно - аналитический бюллетень №3 Департамента по ценообразованию и тарифной политике ХМАО за 2011 г;
- Письмо МИНРЕГИОНА (РОССТРОЙ) (применительно для для ХМАО-Югра) «об Индексах изменения сметной стоимости (без НДС) на 4 квартал 2011 года к уровню баз 1991 и 2001 годов по субъектам Российской Федерации».

2. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

При проведении данной работы были использованы следующие концепции:

- ЗАТРАТ—** Основана на предположении о том, что стоимость любого имущественного комплекса, в том числе действующего предприятия, должна быть сопоставима с теми затратами, которые понес собственник при его создании.
- Затратный подход** – это тот подход к оценке, который определяет стоимость путем расчета нынешней (текущей) стоимости актива за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и экономического устаревания.
- ДОХОДА —** В большой степени отвечает основной оценочной предпосылке, т. к. предполагаемого инвестора в первую очередь интересуют будущие доходы от владения бизнесом. Данная концепция предполагает составление прогноза доходов и их приведение к текущей стоимости.
- В рамках данного подхода возможно использование, как метода капитализации доходов, так и метода дисконтирования будущих доходов. При использовании метода капитализации репрезентативная величина доходов делится на коэффициент капитализации для пересчета доходов предприятия в его стоимость. Методы дисконтирования будущих доходов основаны на оценке доходов в будущем для каждого из нескольких временных промежутков. Эти доходы пересчитываются в стоимость путем использования ставки дисконта и техники текущей стоимости.
- СРАВНЕНИЯ —** Основана на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.
- Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта на рынке, как если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

3.1. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РЕГИОНЕ

Ханты-Мансийский автономный округ был образован 10 декабря 1930 года. С 1944 года округ находится в составе Тюменской области (занимает 37% территории). С принятием Конституции Российской Федерации в 1993 году Ханты – Мансийский автономный округ стал равноправным субъектом Российской Федерации.

Географически округ расположен в центральной части Западно-Сибирской равнины, по широте – между 58-66 меридианами и по долготе между 59-86 параллелями.

Общая площадь территории - 534,8 тыс. квадратных километров. Протяженность с севера на юг составляет 900 км, с запада на восток - 1400 км. Протяженность внешних границ округа - 4750 км. По размеру территории округ превосходит большинство европейских государств. На территории автономного округа 22 муниципальных образования, из них 8 районов и 14 городов. Административный центр - г. Ханты - Мансийск. Наиболее крупные города: Сургут, Нижневартовск, Нефтеюганск, Нягань, Когалым.



Территория округа – плоская равнина с невысокими грядами, на западе возвышаются восточные склоны Северного и Приполярного Урала. Основную часть площади округа занимают леса (53,3%) и сильно заболоченная тайга (38,5%). В округе с юга на север протекают две крупнейшие реки России - Обь и Иртыш. На формирование климата существенное влияние оказывают: защищенность территории с запада Уральским хребтом; открытость территории с севера, способствующая проникновению холодных арктических масс; равнинный характер местности с большим количеством рек, озер и болот. Климат округа - резко континентальный, характеризуется быстрой сменой погодных условий особенно в переходные периоды - от осени к зиме и от весны к лету, а также в течение суток. Зима суровая (средняя от -18 до -24 градусов по Цельсию, в 1973 году -59,3 градуса) и продолжительная с устойчивым снежным покровом, лето короткое и сравнительно теплое (средняя от +15,7 до +18,4 градусов по Цельсию), переходные сезоны (весна, осень) с поздними весенними и ранними осенними заморозками. Численность населения округа по состоянию на 01.01.2001 г. составляет 1401,9 тысяч человек (1% от численности населения РФ). Плотность населения - 2,6 человек на 1 кв. километр. В регионе проживают представители 124 национальностей. Доля коренных малочисленных народов Севера составляет около 2% от общей численности.

Округ располагает большим природно-ресурсным потенциалом, является основным нефтегазоносным районом России. В округе добывается золото, жильный кварц, открыты месторождения бурого и каменного угля, разведаны залежи железных руд, меди, цинка, свинца, ниобия, тантала, бокситов и др. Имеются большие запасы пресных, минеральных, термальных и промышленных подземных вод.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ Г. СУРГУТА

19 февраля 1594 года царем Федором Ивановичем (сыном Ивана Грозного) воеводе князю Федору Петровичу Борятинскому и письменному голове Владимиру Оничкову был дан наказ о строительстве Сургута. Само появление этого наказа было вызвано следующими обстоятельствами. Русские “годовальщики” (так называли служилых людей, направлявшихся на годичную службу в какой-либо город или острог) продвигались все дальше и выше по Оби. Они вели поиск новых поселений остяцких охотников, дабы и их обложить ясачной повинностью. Вскоре они столкнулись с нарымскими остяками, или селькупам - так называемой Пегой Ордой, во главе которой стоял князь Воня. Конечно, “годовальщики” были бы не прочь подчинить князя, но слишком уж далеки были его владения от Обского городка, да и войско Воня мог выставить внушительное – 400 воинов. Фортуна, однако, оказалась на стороне служилых людей и им удалось захватить в плен сына князя Воня - Урунка. Он стал заложником, а это обеспечивало уплату ясака соплеменниками и гарантировало их лояльность в отношениях с пришельцами.

Так в конце лета - начале осени 1594 года на правом берегу Оби, в полутора верстах от впадения в нее речки Бардаковки и при устье другой небольшой речки Сальмы (ныне Саймы) в считанные недели вырос деревянный рубленый город с двумя воротами, четырьмя глухими и одной проезжей башнями. В городе разместились: воеводский двор, пороховой погреб, тюрьма, государственные амбары, Троицкая церковь, а позднее - Гостинный двор. Впоследствии это укрепление было обнесено еще и острогом с двумя глухими и одной проезжей башнями. Вслед за служилыми людьми в Сургут потянулись крестьяне, которые строили основательно, на века, прочно вращая в сибирскую землю “корнями” своих рубленых изб.

Символика города

Город, поднявшийся над обской протокой, с течением времени обзавелся не только церковью, Гостинным двором, тюрьмой и прочими атрибутами городского бытия, но и собственной символикой, в истории становления которой прослеживается судьба русской городской геральдики в целом. Самые ранние сведения о Сургутской символике относятся к 30-м годам XVII столетия. Именно тогда по распоряжению Москвы создается целый комплекс эмблем городов и острогов Сибири. Для сибирских городских эмблем характерно преобладание зооморфных изображений, и в первую очередь лисы и соболя, часто в сопровождении таких атрибутов, как стрела и лук. Первое описание Сургутской печати звучит следующим образом: “На Сургутской две лисицы, меж ними соболь, а около вырезано: “Печать государева земли Сибирской Сургутского города”.

Конкурентные преимущества социально-экономического развития Сургута

Уникальное географическое положение города в зоне богатейших запасов углеводородного сырья позволяет рассматривать Сургут как плацдарм для размещения производительных сил, для продвижения расселения с юга Сибири на более северные территории, для освоения природных ресурсов и пригодных для жизнедеятельности территорий.

Разведанные природные запасы нефти и газа позволят эффективно функционировать добывающей отрасли не только в XXI веке, но и на более отдаленную перспективу и делают Сургут весьма перспективным также для развития перерабатывающих отраслей промышленности и сопутствующих этому строительству предприятий и линий коммуникаций.

Сургут является крупным экономическим центром Тюменской области и важнейшим городом Ханты-Мансийского автономного округа. Сургутский аэропорт по мощности лидирует среди аэропортов городов округа. Сургут обладает необходимой организационной и образовательной инфраструктурой для того, чтобы стать неформальным центром региона и возглавить сотрудничество городов не только в своем регионе, но и за его пределами.

Основу экономики Сургута и в настоящее время и в стратегическом будущем будут составлять крупные предприятия, связанные с разведкой, добычей, транспортировкой, переработкой углеводородного сырья, а также сопутствующие отрасли: строительство, транспорт, связь, обслуживающие эту деятельность.

Сургут — один из немногих городов России, в котором экономическая ситуация способствует развитию малого бизнеса. Администрация города понимает значение малого бизнеса для решения проблем занятости части населения и расширения сферы услуг.

В области инфраструктурного обеспечения Сургут выполняет важную роль, являясь мощным многофункциональным транспортным узлом Западной Сибири, находящимся на пересечении водных, автомобильных, авиационных и железнодорожных путей. Эта роль Сургута как

“транспортного сердца” Западной Сибири может быть значительно усилена в будущем, что создаст дополнительные возможности для продвижения имиджа города в Сибири, России и мире.

Инвестиционная деятельность в Сургуте характеризуется высокой степенью активности, обуславливая шансы города в стратегическом развитии. В городе постоянно идет реализация инвестиционных проектов, осуществляется расширенное строительство производственных и непроизводственных объектов, обновляется инфраструктура. Одним из конкурентных преимуществ Сургута является то, что он, в отличие от многих городов российской провинции, уже имеет свой позитивный имидж в регионе, в России и за рубежом.

Экономику г. Сургута отличает высокий экономический потенциал и производительность общественного труда, значительные запасы доступных природных ресурсов, высокий уровень бюджетной обеспеченности города, благоприятный инвестиционный климат, высокий потенциал и квалификация трудоспособного населения молодого возраста, удовлетворенного заработками и условиями труда.

Для социальной сферы города характерны: высокий уровень доходов населения в сравнении со средним в России уровнем, социально-политическая стабильность в городе, адресный характер социальной помощи, надежное будущее и перспективы для молодого поколения, высококачественная база здравоохранения, развитый спортивный комплекс, большое внимание, уделяемое администрацией наращиванию образовательно-духовного потенциала населения и работе с молодежью.

Усилению признания сильных позиций Сургута и продвижению его имиджа вовне служит активная работа по приданию Сургуту нового облика с позиций улучшения качества жизни, повышения привлекательности для населения, предприятий, бизнесменов и туристов.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ НАЛИЧИЯ И ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ГОРОДА

Показатели	Единица измерения	Наличие	Норматив	Процент обеспеченности
Численность постоянного населения на начало года	тыс. чел.	289,9		
Жилой фонд	тыс. кв. м	6111,8	20 кв. м на 1 человека	105,5
Детские дошкольные учреждения	мест	9618	65 мест на 1 тыс. чел.	51,0
	детей	24362	1 место на 1 ребенка	49,1
Общобразовательные учреждения	мест	35711	190 мест на 1 тыс. чел.	64,8
	учащихся	33633	1 место на 1 учащегося	168
Внешкольные учреждения дополнительного образования	мест	5271	180 мест на 1 тыс. школ	85,8
	учащихся	16311		
Больничные учреждения	коек	3033	15,8 коек на 1 тыс. чел.	66,2
Амбулаторно-поликлинические учреждения	пос./см.	8265	30 пос./см. на 1 тыс. чел.	95,0
Детские молочные кухни	пор./см.	10000	4 пор./см. на 1 реб. до года	61,0
Станции скорой и неотложной медицинской помощи	единиц	1	1 объект на 50 тыс. чел.	17,2
	автомоб.	30	1 автомобиль на 10 тыс. чел.	103,5
Массовые библиотеки	единиц	12	1 объект на 16 тыс. чел.	66,2
книжный фонд	тыс. экз.	382,7	2 тыс. экз. на 1 тыс. чел.	66,0
Клубы, культурные центры	мест	1050	20 мест на 1 тыс. чел.	18,1
Выставочные залы	единиц	1	1 объект на	100,0

ЗАО «КОМПАНИЯ РАДАС»

			город	
Музеи	единиц	2	0,17 объекта на 10 тыс. чел.	40,6
Кинотеатры	мест	726	12 мест на 1 тыс. чел.	20,9
Профессиональные театры	мест	600	4,5 места на 1 тыс. чел.	46,0
Спортивные сооружения – всего	ед. проп. сп.	7753	190 ед. проп. сп. на 1 тыс. чел.	14,1
в том числе^				
спортивные залы общего пользования	кв. м	38755	350 кв. м на 1 тыс. чел.	38,2
бассейны	кв. м	3808	74,2 кв. м на 1 тыс. чел.	17,7
плоскостные сооружения	кв. м	136580	1949,4 кв. м на 1 тыс. чел.	24,2
Геронтологический центр	мест	216	3 места на 1 тыс. чел.	24,8
Центр помощи детям, оставшимся без попечения родителей «На Калининке»	мест	199	3 места на 1 тыс. чел.	22,9
Социально-оздоровительный центр «Сыновья»	единиц	1	1 объект на город	100,0
Реабилитационный центр для детей и подростков с ограниченными возможностями «Добрый волшебник»	единиц	1	1 объект на 1 тыс. детей с ограниченными возможностями	131,6
Комплексный центр социального обслуживания населения «Городская социальная служба» и комплексный социальный центр по оказанию помощи лицам без определенного места жительства «Альтернатива»	единиц	2	1 объект на 50 тыс. чел.	34,5
Центры социальной помощи семье и детям «Зазеркалье», «Юнона»	единиц	2	1 объект на 50 тыс. чел.	34,5
Предприятия общественного питания и открытой сети	пос. мест	8151	40 пос. мест на 1 тыс. чел.	70,3
- магазины типовые	кв. м	160453	280 кв. м на 1 тыс. чел.	197,7
Хранилища	тонн	31952	200 тонн на 1 тыс. чел.	55,1
Холодильники	тонн	10180	30 тонн на 1 тыс. чел.	116,4
Общетоварные склады	кв. м	116969	250 кв. м на 1 тыс. чел.	161,4
Рыночные комплексы	мест	3111	5 мест на 1 тыс. чел.	214,6
Квартирные телефоны	номеров	92674	190 номеров на 1 тыс. чел.	168,3
Почтовые отделения	единиц	18	1 объект на 10 тыс. чел.	62,1
Детские дворовые площадки	тыс. кв. м	87,06	0,7 кв. м на 1 человека	42,9
Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	1835	9 раб. мест на 1 тыс. чел.	70,3
Банки (операционные кассы)	единиц	84	1 объект на 3 тыс. чел.	86,9
Парки культуры и отдыха	единиц	1	1 объект на 150 тыс. чел.	51,7
Зеленые насаждения общего пользования (городские парки, парковые зоны и скверы)	га	364,0	20,6 кв. м на 1 чел.	61,0

ВЫВОД: как и в предыдущие годы, экономика и социальная сфера ХМАО-Югра в целом, и города, в частности, продолжили свое последовательное и устойчивое развитие. Целью экономической политики города по-прежнему являются повышение уровня и

качества жизни населения на основе динамичного и эффективного развития важнейших отраслей и сфер экономики.

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНА

В структуре предложения на рынке коммерческой недвижимости наибольшая доля приходится на торговые площади и офисные помещения - порядка 80 % всей предлагаемой на рынке коммерческой недвижимости. На все остальные виды недвижимости приходится всего 20 %.

• РЫНОК ЗЕМЛИ.

В общей структуре рынка земельных участков (ЗУ) четко обозначены два наиболее устойчивых сектора: рынок ЗУ для индивидуального жилищного строительства и рынок земельных участков под коммерческое использование.

Земельный рынок г. Сургута характеризуется особой правовой средой. Если здания и сооружения могут находиться в собственности, то земля в Сургуте предоставляется в основном в аренду. С введением в действие нового Земельного кодекса у приватизированных предприятий появилась возможность выкупать используемые ими земельные участки и выставлять их на вторичный рынок.

Вторичный рынок права собственности на земельные участки наиболее быстрыми темпами формируется в секторе индивидуального жилищного строительства. Активно покупаются и продаются земельные участки под индивидуальное жилищное строительство в таких районах города как Черный мыс, где исторически сложилась зона малоэтажной коттеджной застройки. Достаточное количество предложений на продажу земельных участков присутствует и в районах тесно прилегающих к черте города Сургута, таких как поселок «Снежный».

Собственники имеют право отчуждать (продавать, закладывать, вносить в уставный капитал и т.д.) ЗУ, а также сдавать участок в аренду. В этой связи в Сургуте постепенно складывается вторичный рынок земельных участков, что позволяет оценить их методом сравнения продаж.

• КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В городе есть ряд крупных специализированных офисных зданий (бывшие административные здания предприятий), владельцы которых сдают помещения в аренду. В основном, в этих зданиях арендаторами являются крупные предприятия с большой численностью служащих. Небольшие предприятия, с малой численностью сотрудников, предпочитают офисные помещения, расположенные в жилых домах.

Ситуация на рынке (Market Situation)

- Объем рынка (Total Inventory) – 55 000 кв. м
- Класс А (Class A Properties) – Не представлены на рынке

Процент вакантных площадей (Vacancy Rate)

- Класс А (Class A Properties) – Не представлены на рынке
- Класс В (Class B Properties) – 5-6%
- Другие помещения (Other Office Properties) – 6%

Ставки аренды (Lease Rents)

- Класс А (Class A Properties) – Не представлены на рынке
- Класс В (Class B Properties) – 7200 - 16000 руб. за кв. м в год
- Другие помещения (Other Office Properties) – 6000 - 10000 руб. за кв. м в год

Ставки продажи (Prices)

- Класс А (Class A Properties) – Не представлены на рынке
- Класс В (Class B Properties) – 45 000-75 000 руб за кв. м
- Другие помещения (Other Office Properties) – 25 000-60 000 руб за кв. м

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Большую часть торговых помещений составляют магазины, расположенные на первом этаже жилых домов, за последнее время их количество значительно увеличилось. В зависимости от отделки магазина, его месторасположения, величины полезной площади - стоимость 1 кв. м. магазина составляет от 40 000 рублей до 80000 рублей. Стоимость аренды торговой площади в магазинах на центральных улицах - проспектах Мира, Ленина, улицах Энгельса, Дзержинского - составляет от 12 000 до 24 000 руб./кв. м в год. По мнению специалистов, цена аренды во многом зависит от «раскрученности» и популярности магазина. В некоторых из них сданы все площади, но есть и примеры, когда магазины, расположенные на центральных улицах и

предлагающие низкие арендные цены, не могут набрать арендаторов. Спросом пользуются площади небольшого размера.²

Ситуация на рынке (Market Situation)

- Объем рынка (Total Inventory) – 184 000 кв. м
- Новое строительство (New Construction) – 7 600 кв. м

Процент вакантных площадей (Vacancy rate)

- Торговые центры – 3%
- Другие помещения – 5%

Ставки аренды (Lease Rents)

- Торговые коридоры – Не представлены на рынке
- Торговые центры – 12000 - 24000 руб. за кв. м в год
- Другие торговые помещения – 7000 - 15 000 руб. за кв. м в год

Ставки продажи (Prices)

- Торговые коридоры – Не представлены на рынке
- Торговые центры – 60000 - 100000 руб. за кв. м
- Другие торговые помещения – 30000 - 60000 руб. за кв. м

ЛОГИСТИЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В зависимости от состояния здания, наличия коммуникаций, его месторасположения - стоимость 1 кв. м производственных и складских помещений составляет от 10 000 до 25 000 рублей. Производственные помещения, расположенные в жилой части города, предназначенные под предприятия бытового обслуживания населения, сдаются по цене от 6 200 руб./кв. м до 10 000 руб. / кв. м в год. Производственные помещения, расположенные на окраине города, в помзоне, сдаются по цене от 3000 до 5000 руб./ кв. м в год. Иные производственные помещения, складские помещения сдаются по цене по цене от 1 800 до 4 000 руб. / кв. м в год.³

Ситуация на рынке (Market Situation)

- Объем рынка (Total Inventory) – 200 000 кв. м

Процент вакантных площадей (Vacancy Rate)

- Современные логистические комплексы – Не представлены на рынке
- Другие складские помещения – 10%

Ставки аренды (Lease Rents)

- Современные логистические комплексы – Не представлены на рынке
- Другие складские помещения – 1800-4800 руб. за кв. м в год без НДС

Ставки продажи (Prices)

- Современные логистические комплексы – Не представлены на рынке
- Другие складские помещения – 10000 - 25000 руб. за кв. м

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ситуация на рынке (Market Situation)

- Количество гостиничных объектов (Number of Hotels) – 22
- Общий номерной фонд (Guestroom Mix) – 600 номеров

Процент свободных номеров (Vacancy rate)

- Гостиницы класса люкс (Luxury Hotels) – Не представлены на рынке
- Гостиницы повышенной комфортности (Upscale Hotels) – 30%
- Гостиницы средней категории (Midprice Hotels) – 25-30%
- Гостиницы эконом - класса (Lowprice Hotels) – 20%

Стоимость типичного номера (Rack Rate)

- Гостиницы класса люкс (Luxury Hotels) – Не представлены на рынке
- Гостиницы повышенной комфортности (Upscale Hotels) – 3000-7000 руб. в сутки
- Гостиницы средней категории (Midprice Hotels) – 2000-3000 руб. в сутки
- Гостиницы эконом - класса (Lowprice Hotels) – 1000-2000 руб. в сутки

² Данные собственного досье оценочной фирмы

³ Данные собственного досье оценочной фирмы

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ситуация на рынке (Market Situation)

- Объем рынка (Total Inventory) – 5 860 000 кв. м
- Новое строительство (New Construction) – 39 300 кв. м (1 полугодие 2007 года)

Ставки аренды (Lease Rents)

- Городские дома категории люкс (Luxury Residential) – Не представлены на рынке
- Городские дома в центральной части города (Upscale Residential) – 50000-60000 руб. в месяц
- Городские дома в спальнях районах (Mid-Budget Housing) – 25 000 – 40 000 руб. в месяц
- Индивидуальны коттеджи (Suburban Mansions) – Предложение отсутствует

Ставки продажи (Prices)

- Городские дома категории люкс (Luxury Residential) – 60 000 – 80 000 руб. за кв. м
- Городские дома в центральной части города (Upscale Residential) – 50 000 – 70 000 руб. за кв. м
- Городские дома в спальнях районах (Mid-Budget Housing) – 40 000 -60 000 руб. за кв. м
- Индивидуальны коттеджи (Suburban Mansions) – 40 000 – 80 000 руб. за кв. м

Престижность месторасположения объектов коммерческой недвижимости города Сургута распределяется по четырем зонам. Данное зонирование города было создано Сургутской Торгово-промышленной палатой. Главный фактор, влияющий на зонирование – приближенность к социально значимым объектам.

Зонирование города Сургута по престижности месторасположения.

Зона 1 (центр) включает в себя следующие улицы, районы, проезды и проспекты	Зона 2 (близлежащие к центру) включает в себя следующие районы, улицы, проезды и проспекты	Зона 3 (окраина) включает в себя следующие районы, улицы, проезды и проспекты	Зона 4 (загород) включает в себя следующие районы, улицы, проезды и проспекты
30 лет Победы (д. 1-30)	60 лет Октября	18 зона Главснаб	Аэропорт
50 лет ВЛКСМ	Артема	30 лет Победы (с. д. № 30)	п. Белый Яр
Бажова	Б.Писателей	мкр. 32	Грибоедова
Бахилова	Геологическая	мкр. 33	ГРЭС
Гагарина	Геологов	мкр. 34	ж/д вокзал
Декабристов	Губкина	Быстринская	ПИКС
Дзержинского	И.Каролинского	Взлетный	Лесная
Дружбы	И.Кайдалова	Аэрофлотская	Локомотивный проезд
Ленина	Комсомольский	Домостроителей	Промзона
Лермонтова	Кукуевинского	Гидростроитель	Промузел
Майская	Магистральная	Звездный	СМП
Мира	Маяковского	И.Киртбая	Снежный
Островского	Мелик-Карамова	Крылова	Солнечный
Просвещения	Нефтянников	Медвежий угол	Тасжрый
Профсоюзозов	пр-т Набережный	Московская	Юность
Республики	Пушкина	Нефтеюганское шоссе	Индустриальная
Сибирская	Рабочая	Нагорная	Инженерная
Свободы	Федорова	Первопроходцев	Сосновая
Студенческая	Ф.Показаньева	Привокзальная	
Университетская	УБР	Производственная	
Чехова	Югорская	п. Кедровый	
Энгельса	Энтузиастов	пр-т Пролетарский	
Энергетиков		Рыбников	
		Сургутская	
		Терешковой	
		Толстого	
		Черный –мыс	
		Щелеткина	

СРЕДНИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОДАЖ И АРЕНДЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ПО СОСТОЯНИЮ НА 15.12.2011 Г.:

Средняя стоимость аренды в зависимости от месторасположения объектов:

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Средняя ставка аренды офисной недвижимости в г. Сургуте составляет 930 руб. за кв.м. в месяц

В зависимости от месторасположения:

- Центр – 1300 руб. за кв.м. в месяц
- Близлежащие к центру улицы – 1100 руб. за кв.м. в месяц
- Окраина – 825 руб. за кв.м. в месяц
- Загород – 525 руб. за кв.м. в месяц

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Средняя ставка аренды торговой недвижимости составляет 1140 руб. за кв.м. в месяц

В зависимости от месторасположения:

- Центр – 1700 руб. за кв.м. в месяц
- Близлежащие к центру улицы – 1380 руб. за кв.м. в месяц
- Окраина – 900 руб. за кв.м. в месяц
- Загород – 650 руб. за кв.м. в месяц

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Средняя ставка аренды складской недвижимости составляет 280 руб. за кв.м. в месяц

В зависимости от месторасположения:

- Центр – 300 руб. за кв.м. в месяц
- Близлежащие к центру улицы – 280 руб. за кв.м. в месяц
- Окраина – 250 руб. за кв.м. в месяц
- Загород – 248 руб. за кв.м.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ БАЗЫ

Средняя ставка аренды производственных площадей составляет 300 руб. за кв.м. в месяц.

На сегодняшний день, по сравнению с предыдущим периодом, наблюдается рост арендных ставок на 2%- 17% в центре и на окраине. Самый высокий % роста – 16,7 % зафиксирован по офисным площадям на окраине. Арендные ставки на офисную площадь на близлежащих к центру улицах и загородом снизились на 3% и 5% соответственно. На том же уровне остались арендные ставки на офисы в центре. Торговые помещения загородом также не повысились в цене, несмотря на общий рост по этому показателю, что обусловлено в первую очередь заинтересованностью потенциального владельца в высокой проходимости. Площади, расположенные в удаленных от пешеходной активности улицах рискуют быть невостребованными. Спрос (и, соответственно, стоимость аренды квадратного метра) сейчас повышается на качественные площади, независимо от их месторасположения, а стоимость аренды помещения без ремонта и в плохом состоянии может падать даже в центре.:

Таблица 3.

Динамика изменения арендных ставок коммерческой недвижимости.

Офисная недвижимость		% изменения арендной ставки	Торговая недвижимость		% изменения арендной ставки
15.09.11	15.12.11		15.09.11	15.12.11	
Центр 1300 руб/кв.м	Центр 1300 руб/кв.м	-	Центр 1600 руб/кв.м.	Центр 1700 руб/кв.м.	↑6,3
Близлежащие к центру 1135 руб/кв.м	Близлежащие к центру 1100 руб/кв.м	↓3	Близлежащие к центру 1350 руб/кв.м.	Близлежащие к центру 1380 руб/кв.м.	↑2
Окраина 707 руб/кв.м.	Окраина 825 руб/кв.м.	↑16,7	Окраина 850 руб/кв.м.	Окраина 900 руб/кв.м.	↑5,8
Загород 550 руб/кв.м.	Загород 525 руб/кв.м.	↓5	Загород 650 руб/кв.м.	Загород 650 руб/кв.м.	-

Средняя стоимость продажи в зависимости от месторасположения объектов:

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Средняя стоимость продажи офисной недвижимости составляет 61 100 руб. за кв.м.

В зависимости от месторасположения:

Центр – 87 000 руб. за кв.м.

Близлежащие к центру улицы – 72 400 руб. за кв.м.

Окраина – 57 500 руб. за кв.м

Загород – 27 500 руб. за кв.м.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Средняя стоимость продажи торговой недвижимости составляет 64 300 руб. за кв.м.

В зависимости от месторасположения:

Центр – 95 000 руб. за кв.м.

Близлежащие к центру улицы – 74 200 руб. за кв.м.

Окраина – 63 400 руб. за кв.м

Загород – 44 700 руб. за кв.м.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Средняя стоимость продажи складской недвижимости составляет 13 800 руб. за кв.м.

В зависимости от месторасположения:

Центр и близлежащие к центру улицы – 14 700 руб. за кв.м.

Окраина – 20 400 руб. за кв.м

Загород – 17 700 руб. за кв.м.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Средняя стоимость продажи земельного участка составляет 4 915 руб. за кв.м.

В зависимости от месторасположения:

Центр и близлежащие к центру улицы – 8 400 руб. за кв.м.

Окраина – 5 200 руб. за кв.м

Загород – 1 145 руб. за кв.м.

В центре стоимость земельного участка существенно выше, во-первых, за счет выгодного расположения, во-вторых, город застроен и выделение земельного участка возможно небольшого по площади (а чем меньше площадь, тем дороже цена кв.м.). Загородом ситуация с точностью наоборот – площади большие, целесообразны под застройку производственными помещениями.

Офисная недвижимость

Как и прежде, офисная недвижимость и бизнес-центры представляют собой один из основных сегментов рынка коммерческой недвижимости. Аренда офисов и помещений становится все актуальней не только для крупных компаний, но и для малого бизнеса, предпринимателей, различных организаций.

В отличие от столицы и крупных городов, где бизнес-центры строятся целенаправленно последнее десятилетие, в городе этот процесс начался совсем недавно. Однако, если раньше внимание города было сосредоточено исключительно на жилье и объектах торговли, то сейчас наблюдается и интерес к строительству офисной недвижимости. Строятся офисные центры, также выделяются площади под офисы и в крупных торгово-развлекательных комплексах. Основная масса офисных площадей до сих пор состоит из помещений другого профиля, более или менее переоборудованных под новые цели.

Офисная недвижимость в Сургуте пользуется спросом, в основном, на рынке аренды. В городе есть ряд крупных специализированных офисных зданий (бывшие административные здания предприятий, а также здания новых бизнес-центров), владельцы которых сдают помещения в аренду. В основном, в этих зданиях арендаторами являются крупные предприятия с большой численностью служащих. Небольшие предприятия, с малой численностью сотрудников, предпочитают офисные помещения, расположенные на первых этажах жилых домов, и также в офис-центрах, класса С, сдающих помещения небольшой площади. Среди предприятий с малой численностью сотрудников спросом пользуются, как правило, небольшие помещения около 50 кв.м., с евроотделкой внутри, пласт-окном. Под автомобильную стоянку, как правило, приспособляется придворовая площадь, за исключением некоторых офис-центров, где предусмотрена парковка на небольшое количество машиномест.

Месторасположение – является важным фактором, образующим ставку аренды офисной недвижимости. В него входят:

– Расположение помещения в первой линии от дороги, хорошая видимость здания (помещения) с дороги.

- Значительная близость к людским потокам, остановкам общественного транспорта, пешеходная доступность.
- Хорошие подъездные пути.
- Если помещение находится в офисном центре, то на его стоимость (арендную ставку) влияет также этаж, на котором расположено помещение, в свою очередь этаж обуславливает возможность образования отдельного входа (наличие отдельного входа увеличивает стоимость или арендную ставку офиса).

В зависимости от месторасположения, средние арендные ставки распределяются следующим образом:

Центр (зона 1) – 1 300 руб. за 1 кв.м.

Блилежащие к центру улицы (зона 2) – 1 100 руб. за 1 кв.м.

Окраина (зона 3) – 825 руб. за 1 кв.м.

Загород (зона 4) – 525 руб. за 1 кв.м.

Количество свободных офисных площадей на 15.12.2011 составило:

● продажа – 14 041 кв.м.

● аренда – 9 033 кв.м.⁴

Диаграмма 1.



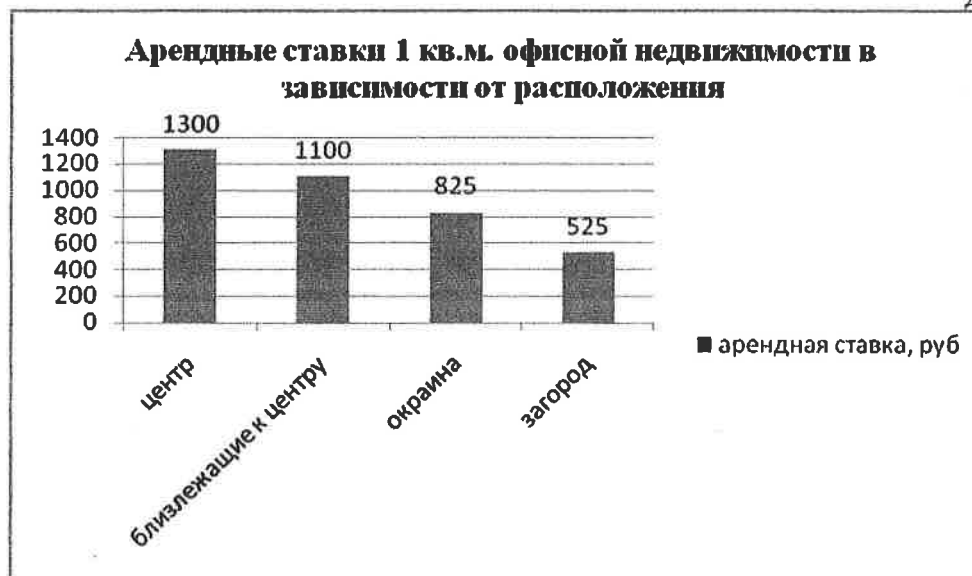
Наибольший процент свободных площадей сконцентрирован на блилежащих к центру города улицах.

Диаграмма 3.



Спросом среди арендаторов пользуются офисы небольшой квадратуры (до 100 кв.м.), в центре и близлежащих к центру улицах с качественной отделкой. Среди предложений преобладают площади от 50 до 300 кв.м. Однако, есть дефицит площадей совсем небольшой квадратуры - до 50 кв.м. Такие помещения пользуются спросом среди мелких предпринимателей, что сопровождается длительным поиском площадей такой небольшой квадратуры.

Диаграмма 4.



Помимо наблюдаемой из диаграммы зависимости арендной ставки от месторасположения, в большей степени, на настоящий момент, можно говорить о зависимости арендной ставки от качества площадей. Аренда в новых зданиях или бизнес-центрах с высококачественной отделкой, наличием всех коммуникаций обойдется арендатору сейчас в 1300-1500 руб. за 1 кв.м. При этом аренда низкокачественных площадей, даже в самом центре, может падать до 650-700 руб. за 1 кв.м.

Стоимость 1 кв.м. предлагаемой на рынке офисной недвижимости варьируется от 19 200 – 158 000 руб. за 1 кв.м. в зависимости от месторасположения, типа отделки здания, состояния внутренней отделки, площади, подъезда (наличия парковки), наличия охраны.

Средняя стоимость офисных помещений в зависимости от месторасположения распределяется следующим образом:

Центр (зона 1) – 87 000 руб. за 1 кв.м.

Близлежащие к центру улицы (зона 2) – 72 400 руб. за 1 кв.м.

Окраина (зона 3) – 57 500 руб. за 1 кв.м.

Загород (зона 4) – 27 500 руб. за 1 кв.м.

Диаграмма 5.



Торговая недвижимость

Торговая недвижимость по-прежнему наиболее привлекательна для инвесторов, что обуславливает ее высокую стоимость.

Большую часть торговых помещений составляют магазины, расположенные на первом этаже жилых домов, за последнее время их количество значительно увеличилось. Уровень и качество отделки и величина торговых площадей довольно различны.

В зависимости от месторасположения, средние арендные ставки на торговую недвижимость распределены следующим образом:

Центр (зона 1) – 1 700 руб. за 1 кв.м.

Близлежащие к центру улицы (зона 2) – 1 380 руб. за 1 кв.м.

Окраина (зона 3) – 900 руб. за 1 кв.м.

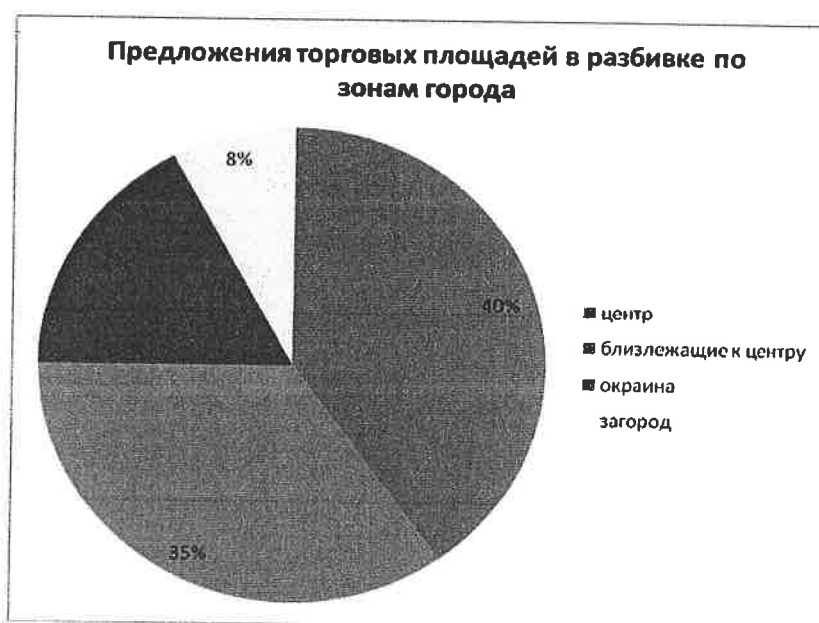
Загород (зона 4) – 650 руб. за 1 кв.м.

Количество свободных торговых площадей по состоянию на 15.12.2011 составляет:

• продажа – 12 843 кв.м.

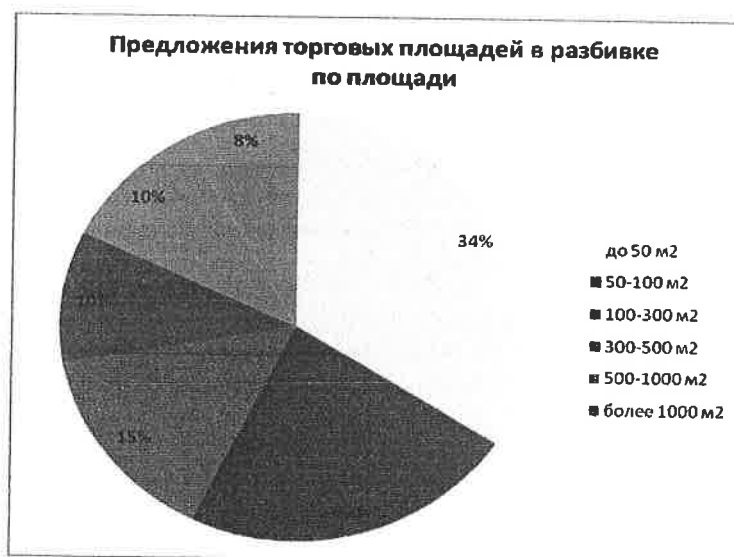
• аренда – 48 247 кв.м.

Диаграмма 6.



Наибольший процент свободных торговых площадей в аренду сконцентрирован в центре города.

Диаграмма 7.



Т.к. арендатор заинтересован, в настоящий момент, в небольших площадях, торговые центры и собственники торговых площадей предлагают небольшие помещения от 50-300 кв.м. Однако,

наблюдается нехватка площадей более мелкой квадратуры (до 50 кв.м.), в которой заинтересован малый бизнес, а также качественных, с хорошей отделкой площадей более 500 и более 1000 кв.м., в которой заинтересованы приходящие в город сетевые. Главным фактором, определяющим цену продажи и аренды торговой коммерческой недвижимости Сургута, является месторасположение объекта (предпочтение отдается площадям с высокой проходимостью), а также позиционирование торгового центра, что оказывает очень большое влияние на окупаемость объекта. В крупных городских торговых центрах с грамотным маркетинговым позиционированием свободные торговые площади отсутствуют, цена аренды остается неизменно высокой (от 1500 до 2500 рублей/кв.м.), о чем свидетельствуют такие торговые центры как «Мир», «Новый Мир», «Росич», «Рандеву», «Сибирь», «Вершина». К тому же, управляющие компании успешных торговых центров ведут тщательный отбор арендаторов в зависимости от представляемой ими товарной группы. Управляющие же торговых центров с менее удачным месторасположением и позиционированием вынуждены снижать цену арендной платы с целью привлечения и удержания арендаторов, т.к. большая часть площадей в таких ТЦ простаивает. Что касается отдельно стоящих зданий, то самыми востребованными и менее подверженным кризисным явлениям в данном сегменте остаются магазины шаговой доступности «у дома», которые являются и будут являться востребованными как в аренду, так и как объект инвестирования. А также, важным моментом является окружающая инфраструктура торгового помещения. Если рядом преобладают магазины высокого ценового сегмента, то и арендная ставка будет высокой, от 1400-2500 руб. за кв.м.⁵

Диаграмма 8.



Особый сегмент рынка коммерческой недвижимости Сургута представляют собой объекты торговли больших площадей, некоторые из которых переделываются из производственных и складских помещений, либо возводятся по современным технологиям. Приход в город крупных оптово-розничных сетей («Премьер», «Монетка», «Престиж», «Лабаз», «5 хлебов», «Молодежный»), для которых требуются большие торговые площади, делает востребованными на рынке коммерческой недвижимости крупные производственные помещения и большие земельные участки с хорошим инженерным обеспечением. Говорить о реальной стоимости подобных объектов коммерческой недвижимости довольно сложно. Цена очень сильно зависит от расположения и инженерного обеспечения участка. Больше всего ценятся центр города и места во всех районах города с большим пешеходным трафиком (учитывается его направление, интенсивность, периодичность и т. д.).

Стоимость продажи торговой недвижимости варьируется от 17 200 до 122 000 руб/кв.м., в зависимости от месторасположения, качества отделки помещения, а также инфраструктуры вблизи торгового помещения. Немаловажным фактором, влияющим на формирование цены за 1 кв.м. торгового помещения, также является «площадь». Чем меньше площадь, тем выше стоимость 1 кв.м.

Средняя цена продажи торговой недвижимости в зависимости от месторасположения распределяется следующим образом:

Центр (зона 1) – 95 000 руб. за 1 кв.м.

Близлежащие к центру улицы (зона 2) – 74 200 руб. за 1 кв.м.

Окраина (зона 3) – 63 400 руб. за 1 кв.м.

Загород (зона 4) – 44 700 руб. за 1 кв.м.

Диаграмма 9.



3.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Целью настоящего раздела Отчета является анализ характеристик местоположения, определяющих (или оказывающих влияние) на концепцию Объекта, его привлекательность для конечных потребителей, потенциальную загрузку, ставки аренды и, в конечном счете, доходность.

За рамками исследования на данном этапе работы остаются особенности планирования земельного участка, а именно: посадка зданий, организация визуальной доступности, формирование схем въезда-выезда и прохода к объекту, планирование автомобильных парковок и т.д.

Микрорайон 1 расположен в западной части города. На юге по пр. Набережный граничит с хоззоной, на западе по пр. Набережный с рекреационной зоной, на севере по ул. Артема с мкр. 2 и на востоке по ул. Энтузиастов с жилой зоной многоэтажной застройкой 4 микрорайона.

В микрорайоне присутствует старый фонд. Преимущественная застройка 2-х этажными деревянными брусковыми домами. Современная точечная застройка состоит из панельных серийных ж/б и кирпичных домов.

Инвестиционная активность в основном сконцентрирована вокруг жилищного строительства, сферы торговли. Торговые помещения расположены в основном на 1-х этажах жилых домов. Транспортная доступность района хорошая, обеспечивается наличием одной из основных городских магистралей: ул. Энтузиастов..

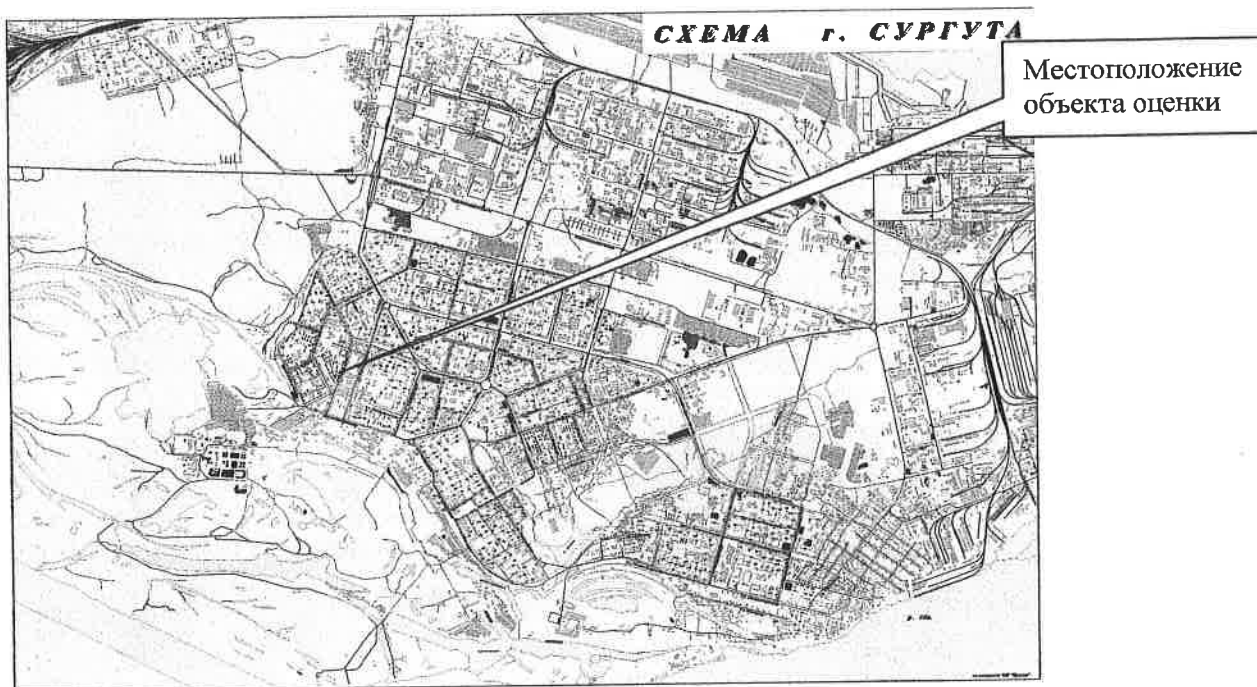
Объект находится по адресу - Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Энтузиастов, д. 21.

Территориальный пояс- V.

Климатический район- I.

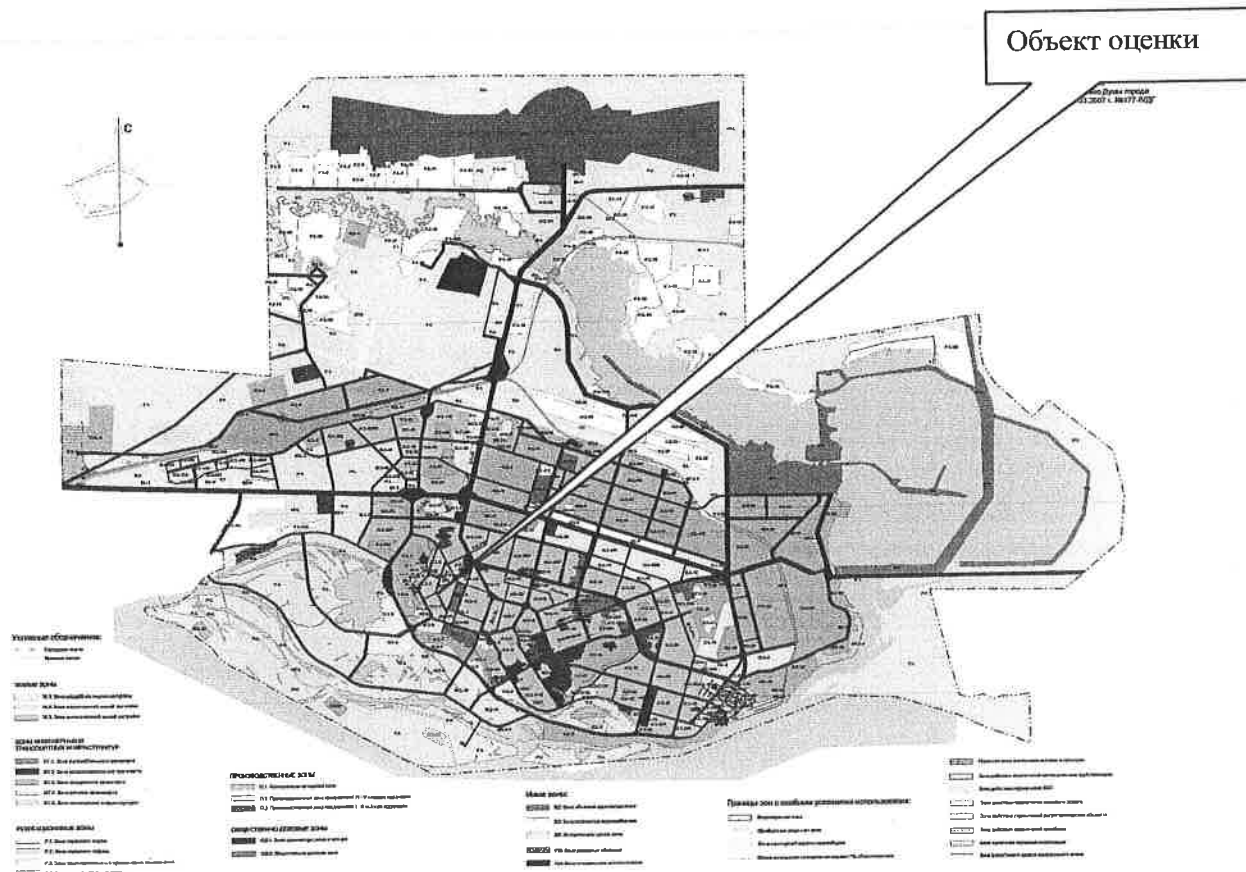
Местоположение	Тюменская обл., г. Сургут, ул. Энтузиастов, д. 21
Площадь застройки территории, кв.м.	186,3
Целевое назначение земельного участка	Предназначен для размещения нежилого здания бытового назначения
Подъезд	Хороший.
Типичное использование окружения	Жилые здания
Основной тип застройки	Уличный
Основной тип зданий	Деревянные брусковые
Этажность застройки	Смешанная, преимущественно 1-2-х этажная
Наличие деревьев, газона, освещения:	Имеется
Возможность круглогодичного подъезда к земельному участку на легковом автотранспорте	Имеется
Близость к магистралям, км.	0,02
Близость к железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам	Находится в черте города

Рядом с объектом оценки расположены жилые дома и предприятия различного назначения. Доступность объектов обеспечивается наличием транспортных магистралей.



Карта-схема г. Сургута

Согласно карты градостроительного зонирования г. Сургута, земельный участок расположен в зоне ЖЗ-1 многоэтажной жилой застройки.



Карта градостроительного зонирования г. Сургута

Оцениваемый объект соответствует указанным нормативам и не противоречит разрешённому виду использования.

Форма участка – правильный четырехугольник; рельеф ровный; риск затопления отсутствует; несущая способность грунтов удовлетворяет требованиям строительства.

Сервитуты

Предполагается, что на границы участка распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведения коммуникаций.

Основные выводы:

- Объект имеет достаточную транспортную доступность, как с точки зрения индивидуального транспорта, так и для грузового автотранспорта.
- Район не имеет значительных отклонений показателей экологической обстановки от средне районной.
- Местонахождение объекта оценки привлекательно для размещения коммерческого объекта

3.3. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Описание технических характеристик объектов недвижимости было получено от Заказчика и в результате посещения объекта.

Общая характеристика здания, в котором расположен оцениваемый объект

№ пп	Наименование	Конструктивные элементы	Литера согласно плана объекта	Год постройки	Группа капитальности	Этажность	Общая площадь, (м ²)	Строительный объем, (м ³)	Текущее использование
1	Нежилое здание назначение: бытовое обслуживание	Литера А: Фундамент – ж/б бетонный Стены – сборно-щитовые Перегородки – сборно-щитовые, Перекрытия – деревянные Крыша – шифер Полы – дощатые, линолеум Проемы – окна 2-х глухие Двери – простые, металлические Отделка внутренняя – обои, побелка, покраска, стеновые панели Отделка наружная – профлист Системы: - отопление квартальная котельная, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение - открытая проводка, телефон, сигнализация охранно-пожарная, вентиляция приточно-вытяжная Прочие работы – отмотка крыльца	А,	1978	IV	1	127,4	408	По назначению
		Литера а: Фундамент – ж/б бетонный Стены – деревянные Крыша – профлист Полы – бетонные Проемы – двери металлическая Отделка внутренняя – обои, побелка, покраска, стеновые панели Отделка наружная – профлист	а		IV	1	4,9	14	
		Литера а1: Фундамент – ж/б бетонный Стены – деревянные Крыша – шифер Полы – дощатые Проемы – двери металлическая Отделка внутренняя – обои, побелка, покраска, стеновые панели Отделка наружная – профлист	А2		IV	1	52,3	146	



Фото 1. НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, , ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 168 КВ.М.



Фото 2. НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, , ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 168 КВ.М.

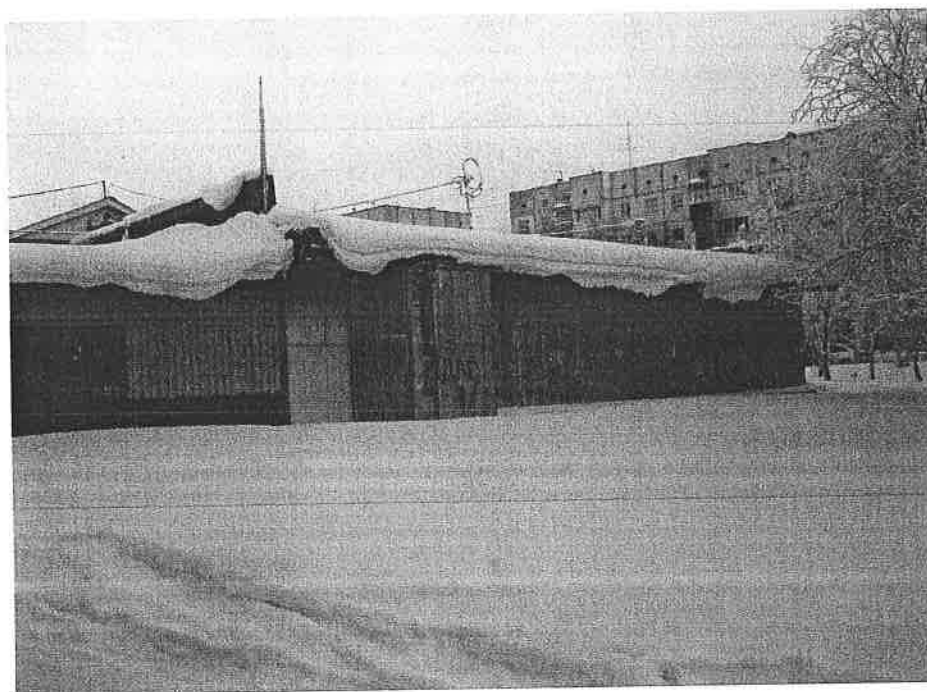


Фото 3. НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, , ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 168 КВ.М



Фото 4. НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, , ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 168 КВ.М.

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает позицию оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Понятие “наилучшее и наиболее эффективное использование”, применяемое в данном отчете, подразумевает “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”.

Нормативно-правовые ограничения (юридическая допустимость): рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу собственности.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости как улучшенной, способствует определению того использования, которое, согласно прогнозам, даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал, а также помогает в нахождении сопоставимых объектов. Типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

1. Снос улучшений.
2. Реконструкция или обновление.
3. Продолжение использования в таком состоянии, в каком находится сейчас.

Последний вариант юридически допустим и физически возможен. Финансовая целесообразность заключается в том, что результат должен обеспечить доход, равный или больший, по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Вдобавок, использование должно быть максимально продуктивным, или тем использованием, которое обеспечивает наивысшую стоимость, согласующуюся со ставкой дохода, гарантированной рынком для этого типа использования.

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

Реконструкция и ремонт: данный объект недвижимости фактически имеет значительный физический и функциональный износ. То есть проведение капитального ремонта является необходимым для начала эксплуатации и получения дохода от данного объекта при любом его использовании.

Продолжение текущего варианта использования: представляется наиболее реальным в связи с тем, что спектр услуг, предоставляемых предприятием, востребован на рынке.

Переориентация строений на иной вид деятельности, связана со значительными капитальными вложениями, поэтому объект оценки следует рассматривать при существующем использовании.

В целом объект оценки можно охарактеризовать как:

- недвижимость, используемую владельцем для бизнеса;

5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

5.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход – это тот подход к оценке, который определяет стоимость путем определения нынешней (текущей) стоимости актива за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и экономического.

Применение затратного подхода предполагает последовательное осуществление следующих этапов:

1. Оценка участка земли, как незастроенного.
2. Оценка полной стоимости восстановления или полной стоимости замещения существующих улучшений.
3. Оценка (накопленного износа) по имеющимся улучшениям.

В этом разделе учитывается несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта. Общая сумма накопленного износа вычитается из полной стоимости улучшений для получения их остаточной стоимости.

4. Определение предпринимательской прибыли застройщика и прибавление ее к остаточной стоимости улучшений.
5. Наконец, стоимость земли, остаточная стоимость улучшений и предпринимательский доход складываются для получения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что информированный покупатель не заплатит за актив больше, чем стоимость производства аналогичного актива, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому активу.

Первым шагом в затратном подходе является выбор подходящего уровня текущей стоимости – полной восстановительной стоимости (ПВС) или полной стоимости замещения (ПСЗ).

Восстановительная стоимость

Стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого объекта из тех же строительных материалов при соблюдении тех же строительных стандартов, по такому же проекту, что и оцениваемый объект.

Если физически невозможно рассчитать восстановительную стоимость, потому, что некоторые виды материалов уже больше не производятся или это нецелесообразно с точки зрения технологического прогресса, в качестве соответствующей базы для расчетов берется полная стоимость замещения.

Стоимость замещения

Стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки объекта с полезностью равной полезности оцениваемого объекта, однако, с использованием новых материалов в соответствии с текущими стандартами, дизайном, планировкой.

Существуют четыре метода определения ВС объектов недвижимости:

- метод сравнительной единицы;
- поэлементный метод;
- сметный метод;
- индексный метод.

Метод сравнительной единицы

Текущая стоимость, выбранная для расчета единицы измерения оцениваемого объекта недвижимости, умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб. м, 1 кв. м, 1 км, 1 шт. и т.д.

Поэлементный метод

Заключается в определении удельной стоимости единицы измерения всего объекта или всего объекта исходя из поэлементных затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.

Сметный метод

Заключается в составлении объектных и сводных смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам.

Индексный метод

Состоит в определении ВС оцениваемого объекта путем умножения его балансовой стоимости на соответствующий индекс в соответствии с Положениями о переоценке основных фондов.

5.2. ВИДЫ ИЗНОСА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Износ	Уменьшение стоимости объектов недвижимости, обусловленное различными причинами. Понятие «износ», используемое нами в данной работе (равно как и во всей оценочной практике) отличается от понятия «амортизация», применяемого в бухгалтерском учете, и рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости объекта <i>безотносительно</i> к его первоначальной фактической стоимости. Существует несколько видов износа объектов недвижимости:
Физический износ объекта	Снижение стоимости объекта, обусловленное эксплуатационными и природно-климатическими факторами.
Функциональный износ	Снижение стоимости объекта, вызванное в основном факторами научно-технического прогресса и связанное с ухудшением функциональных характеристик объекта.
Внешний (экономический) износ	Снижение стоимости объекта, обусловленное факторами, внешними относительно объекта (например, изменением соотношения спроса и предложения на рынке недвижимости и предприятий, экологическими факторами и пр.).

5.3. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ В ДАННОЙ РАБОТЕ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

Сметный метод расчета стоимости трудоемок и целесообразно привлечение для составления сметы специалистов – сметчиков. Сметная документация составляется с учетом информации о текущем изменении цен на применяемые в строительстве ресурсы. Сметная стоимость оцениваемого объекта приводится к существующему уровню сметных цен на дату утверждения оценки.

Метод сравнительных единиц. В данном методе единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности оцениваемого здания (1 м² общей площади здания, 1 м³ объема зданий, 1 койко-место больниц, 1 машино-место гаражей и т.д.) Общая стоимость здания по этому методу определяется произведением стоимости нормативных или сравнительных затрат, приведенных к данной единицы и числа таких единиц в оцениваемом здании.

Индексный метод расчета стоимости неприменим ввиду несоответствия рекомендуемых Госкомстатом РФ коэффициентов пересчета балансовой стоимости реальному индексу удорожания стоимости строительно-монтажных работ (СМР). Кроме этого, базой в определении текущей стоимости является балансовая (или историческая) стоимость объектов недвижимости. Здесь вводится предположение, что данные об исторических стоимостях достоверны, верно отражают стоимость объектов на тот момент. То есть возникают достаточно большие сомнения в точности исторической стоимости объектов.

В данной работе применяется метод сравнительных единиц.

При определении полной восстановительной стоимости нами были использованы укрупненные показатели восстановительной стоимости в уровне цен 01.01.2003 года на единицу объема, а также система индексов изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен на 18 января 2012 г. Индексы представляют собой отношение стоимости конечной строительной продукции (зданий, сооружений, передаточных устройств) в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

5.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СОСТАВЛЯЮЩИХ КОМПЛЕКСА НЕДВИЖИМОСТИ

1. Оценка земельного участка как незастроенного.
2. Оценка полной стоимости замещения зданий произведена с использованием письма МИНРЕГИОНА (РОССТРОЙ) для Тюменской области ХМАО-Югра на 3 квартал 2011 г. Расчет физического износа произведен для объекта в целом.
3. Расчет функционального износа применен в виде поправки, необходимой для приведения зданий к современному стандарту.
4. Расчет внешнего (экономического) износа выполнен для объекта в целом.

Сводная информация по всем результатам расчетов отражена в таблицах 6.1

5.5. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- * жилая;
- * общественно-деловая;
- * производственная;
- * инженерных и транспортных инфраструктур;
- * рекреационная;
- * сельскохозяйственного использования;
- * специального назначения;
- * военных объектов;
- * иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- * многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- * индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- * офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- * гостиницы, мотели, дома отдыха;
- * - магазины, торговые центры;
- * рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- * пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- * заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- * мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- * паркинги, гаражи;
- * склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- * здания государственных и административных учреждений;
- * культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- * религиозные объекты.

В основу расчета рыночной стоимости земельного участка взяты Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков разработанные Минимуществом России (Распоряжение №568-р от 07.03.02г.); Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение Минимущества России от 10.04.2003 №1102-р).

Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, на выбор оценщика предлагается к использованию при оценке земельных участков (с полным правом собственности) 6 методов оценки. Два метода из шести являются прямыми (метод сравнения продаж, метод капитализации земельной ренты), четыре метода - косвенных.

Если рассматривать методы с точки зрения трех известных подходов к оценке, то их можно разделить на следующие группы:

А. Элементы затратного подхода используются оценщиками в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Б. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

В. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

1. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

2. Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

3. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

4. Метод капитализации земельной ренты.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

5. Метод остатка.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

6. Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Применяемость методов оценки земель:

Таблица применяемости каждого из методов, в зависимости от степени освоения земельного участка (застроенный, незастроенный):

Методы оценки земельных участков	Освоенность земельного участка	Подходы		
		Затратный (элементы)	Сравнительный	Доходный
Метод сравнения продаж	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	+	-
Метод выделения	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	-	-
Метод распределения	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	-	-
Метод капитализации земельной ренты	застроенный	-	-	+
	незастроенный	-	-	+
Метод остатка	застроенный	+	-	+
	незастроенный	-	-	+
Метод предполагаемого использования	застроенный	+	-	+
	незастроенный	-	-	+

Знаком «+» отмечен метод, применяемый для оценки земельного участка в зависимости от его освоенности. Для применения метода оценщику должна быть известна исходная информация. Наличие объема необходимой информации является определяющим фактором при выборе метода.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Официальной сметой затрат на покупку участка, Оценщик не располагает.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – несмотря на существующий в Сургутском регионе развитый рынок аренды объектов недвижимости, рынок аренды земельных участков продолжает в основном оставаться неразвитым. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке земельного участка из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

Описание технических характеристик объектов недвижимости было получено от Заказчика и в результате посещения объекта.

Общая характеристика земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект

Местоположение	г. Сургут, ул. Энтузиастов, д. 21
Площадь земельного участка, кв. м.	440 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов.
Разрешенное использование/назначение	под нежилое здание бытового назначения

5.5.1. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

Сравнительный подход представляет собой процесс анализа информации о сделках осуществляемых на рынке объектов, подобных оцениваемому, и основан на прямом сопоставлении оцениваемого объекта с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Процесс основан на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения, вклада. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Практическое применение метода возможно при наличии развитого рынка недвижимости.

Данный метод включает в себя:

- Сбор данных о рынке.

Сбор данных о рынке включает в себя анализ рыночной ситуации по объектам рассматриваемого типа, региону, а также выбор информационного массива для реализации последующих этапов.

При применении метода аналогов продаж в данной работе Оценщиком был проведен анализ ситуации сложившейся на рынке земельных участков в г. Сургуте и Сургутском районе. При проведении анализа использовались данные, предоставленные агентствами недвижимости, – «СЛОИ», «БАЗИС», данные частного предприятия «Агентство недвижимости «АЛЬЯНС», данные еженедельной газеты «Сургут-Экспресс», специализированного рекламно-информационного издания «Недвижимость и строительство», еженедельного рекламно-информационного издания «Сургутская недвижимость».

Результаты анализа приведены в разделе «Анализ объекта оценки и его окружения».

- Выбор информационного массива.

Следует сказать, что даже на весьма развитом и устоявшемся рынке недвижимости, данные, о фактически совершенных сделках, являются сугубо конфиденциальной информацией. Получить ее невозможно ни в нотариальных конторах, ни тем более в средствах массовой информации. Фактическая цена транзакции, кроме покупателя и продавца может быть известна только риэлтеру, непосредственно проводившему сделку. Но очень малое количество риэлтерских фирм ведут работу по обобщению и анализу этих данных.

Исходя из вышесказанного, представляется возможным, определение скорректированной стоимости объекта-аналога в два этапа (что и было сделано в данной работе):

После тщательного анализа сопутствующих факторов определить некий коэффициент (назовем его «поправка на торг»), и, применив его к цене предложения, получить наиболее вероятную цену, за которую объект мог бы быть продан на рынке.

Выполняя нижеописанные процедуры оценки, вывести стоимость, за которую объект мог бы быть продан на открытом, конкурентном рынке при соблюдении условий честной сделки, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

В качестве объектов-аналогов, в данной работе были использованы данные об объектах недвижимости – земельных участках предназначенных под строительство, предлагаемых к продаже, данные о которых были опубликованы в газетах «Сургут-Экспресс», «Сургутская недвижимость».

Описание объектов-аналогов.

В ходе анализа рынка, были выбраны нижеприведенные объекты, предложенные для продажи в 2011-2012 году. Подробная характеристика объектов сравнения приведена в таблице:

5.5.1. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

Сравнительный подход представляет собой процесс анализа информации о сделках осуществляемых на рынке объектов, подобных оцениваемому, и основан на прямом сопоставлении оцениваемого объекта с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Процесс основан на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения, вклада. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Практическое применение метода возможно при наличии развитого рынка недвижимости.

Данный метод включает в себя:

- Сбор данных о рынке.

Сбор данных о рынке включает в себя анализ рыночной ситуации по объектам рассматриваемого типа, региону, а также выбор информационного массива для реализации последующих этапов.

При применении метода аналогов продаж в данной работе Оценщиком был проведен анализ ситуации сложившейся на рынке земельных участков в г. Сургуте и Сургутском районе. При проведении анализа использовались данные, предоставленные агентствами недвижимости, – «СЛОН», «БАЗИС», данные частного предприятия «Агентство недвижимости «АЛЪЯНС», данные еженедельной газеты «Сургут-Экспресс», специализированного рекламно-информационного издания «Недвижимость и строительство», еженедельного рекламно-информационного издания «Сургутская недвижимость».

Результаты анализа приведены в разделе «Анализ объекта оценки и его окружения».

- Выбор информационного массива.

Следует сказать, что даже на весьма развитом и устоявшемся рынке недвижимости, данные, о фактически совершенных сделках, являются сугубо конфиденциальной информацией. Получить ее невозможно ни в нотариальных конторах, ни тем более в средствах массовой информации. Фактическая цена транзакции, кроме покупателя и продавца может быть известна только риэлтеру, непосредственно проводившему сделку. Но очень малое количество риэлтерских фирм ведут работу по обобщению и анализу этих данных.

Исходя из вышесказанного, представляется возможным, определение скорректированной стоимости объекта-аналога в два этапа (что и было сделано в данной работе):

После тщательного анализа сопутствующих факторов определить некий коэффициент (назовем его «поправка на торг»), и, применив его к цене предложения, получить наиболее вероятную цену, за которую объект мог бы быть продан на рынке.

Выполняя нижеописанные процедуры оценки, вывести стоимость, за которую объект мог бы быть продан на открытом, конкурентном рынке при соблюдении условий честной сделки, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

В качестве объектов-аналогов, в данной работе были использованы данные об объектах недвижимости – земельных участках предназначенных под строительство, предлагаемых к продаже, данные о которых были опубликованы в газетах «Сургут-Экспресс», «Сургутская недвижимость».

Описание объектов-аналогов.

В ходе анализа рынка, были выбраны нижеприведенные объекты, предложенные для продажи в 2011-2012 году. Подробная характеристика объектов сравнения приведена в таблице:

ЗАО «КОМПАНИЯ РАДАС»				
	Объект оценки	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Наименование	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь участка, кв.м.	440	3700	1435	1370
Цена продажи земельного участка, руб.		12000000	5500000	7500000
Цена продажи земельного участка, руб./кв.м.		3243	3833	5474
Источник информации		http://www.rosrealty.ru	http://2sib.ru	http://2sib.ru
Дата предложения	январь 2012г.	март 2011г.	Май 2011г.	Апрель 2011г.
Передаваемое право	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Местонахождение	г.Сургут, ул. Энтузиастов, д. 21	Земельный участок ул. Киртбая,	Земельный участок пр. Комсомольский,	Земельный участок ул. Гагарина
Местоположение	В отдалении от крупных дорожных развязок, магистралей, у дороги, характеризуется удобным подъездом	В отдалении от крупных дорожных развязок, магистралей, у дороги, характеризуется удобным подъездом	Рядом с крупными дорожными развязками, магистральями, характеризуется удобным подъездом	Рядом с крупными дорожными развязками, магистральями, характеризуется удобным подъездом
Использование земельного участка	Общественно-деловая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка	Общественно-деловая застройка
Наличие инженерных сетей	Все коммуникации	Все коммуникации	Не подведена канализация	Все коммуникации

КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ СРАВНЕНИЯ

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта оценки посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости. В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

1. Переданные права на Объект;
2. Условия финансирования;
3. Условия продажи (чистота сделки);
4. Время продажи;
5. Целевое назначение объекта;
6. Местоположение;
7. Качественные характеристики объекта.

Корректировка на различие в передаваемых правах. Корректировка определена на основе данных опубликованных в статье Е.Е. Яскевича "Характер изменения стоимости земельных участков коммерческого использования в Московской области", размещенной на Интернет сайте: www.appraiser.ru. В нашем случае все аналоги находятся на праве собственности, и данная корректировка не учитывается.

Корректировка на различие в условиях финансовых расчетов. Для объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому данная корректировка не вводилась.

Корректировка на условия сделки. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. В нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, и корректировка не учитывается.

Корректировка на время продажи. Корректировка учитывает изменение цен на рынке недвижимости, и не вводилась по объектам т. к. объекты сравнения были выставлены на рынок в январе 2010 – мае 2010 года. В связи с тем, что нормальный срок экспозиции для данного типа недвижимости - двенадцать месяцев, поправка на дату не проводилась.

Условия продажи, корректировка на торг

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счел необходимым внести корректировку на условие продажи. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена обычно до 5% . Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлтеров (в среднем по ХМАО величина комиссионных составляет 3-4% (www.vpvsurgut.ru www.stroyinvest.ru; www.triumf-nv.ru; www.centrealty.ru). Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Таким образом, средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 3 % до 10 % от цены предложения (публичной оферты).

На основании информации, полученной у агентств недвижимости «СЛОН», «БАЗИС», «РИЦ». Оценщиком принято среднее значение поправки -5%

При определении величин корректировок на местоположение и качественные характеристики объекта, использовался относительный сравнительный анализ. Данный метод относится к качественным методикам. На основе изучения данных рынка анализируются сравнимые продажи для того, чтобы определить, является ли влияние на стоимость недвижимости сравнимых элементов превышающим, равным или недостающим в отношении к объекту оценки.

Корректировка на местоположение. Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Корректировка по данному параметру была введена в силу того, что оцениваемый участок расположен на территории делового и культурного центра города Сургута, что является несомненным преимуществом по отношению к участкам расположенным на более удаленном расстоянии от центральных магистралей

Корректировка на разрешенное использование. Вследствие того, по данным по градостроительному зонированию, анализа рынка, бесед с риэлтерами все земельные участки с разрешенным использованием под строительство торгово-офисных центров стоят дороже по отношению к участкам с разрешенным использованием под складское и производственное назначение. В связи с тем что объекты анализа предназначены под коммерческое строительство корректировка на разрешенное использование не вводилась,

Корректировка на масштаб площади участка

Данная корректировка введена вследствие того, что большие по площади объекты обычно сложнее продать, чем меньшие по площади, что снижает цену на первые.

Корректировка на масштаб площади участка рассчитана исходя из данных о средних арифметических значениях стоимости 1 кв.м. земельных участков в г. Сургуте, предлагавшихся к продаже в средствах массовой информации. Корректировка получена как отношение средней цены для градации, в которую попадает площадь объекта оценки к средней цене для градации, в которую попадает площадь аналога. Значение корректировки округлено до сотых долей.

Градации площади подобраны таким образом, чтобы в каждый интервал входило достаточное число объектов для вычисления среднего арифметического значения и в то же время интервал соответствовал определенному типу производственных объектов.

Полученное распределение средних цен свидетельствует о наличии логарифмической зависимости между ценой единицы площади участка (при увеличении масштаба площади снижается цена единицы площади). Оптимальный размер (локальный ценовой максимум) отсутствует.

Таблица 16

ЗАО «КОМПАНИЯ РАДАС»						
Диапазон площади	Корректировка к аналогам объекта оценки площадью до 1000 м.	Корректировка к аналогам объекта оценки площадью 1000-3000 м.	Корректировка к аналогам объекта оценки площадью 3000-5000 м.	Корректировка к аналогам объекта оценки площадью 5000-10000 м.	Корректировка к аналогам объекта оценки площадью 10000-50000 м.	Корректировка к аналогам объекта оценки площадью более 50000 м.
1) До 1000 кв.м.	1	0.76	0.62			
2) 1001-3 000 кв.м.	1.31	1	0.81	0.53		
3) 3 001-5 000	1.61	1.23	1	0.64	0.53	
4) 5 001 -10 000			1.55	1	0.82	
5) 10 001-50 000				1.22	1	0.45
6) Более 50 000						1

Корректировка на наличие коммуникаций. В связи с тем, что параметры у оцениваемого объекта и объектов сравнения по данному фактору одинаковы, введение корректировки не требуется.

Корректировка на ограничения. В связи с тем, что в отношении земельных участков отсутствуют установленные сервитуты, также как и в отношении объекта оценки сведения об обременениях не зарегистрированы, т. о. введение корректировки необоснованно.

Для качественных характеристик объектов-аналогов выбираются числовые значения – коды.

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость. Для этого код объекта по каждому из факторов делит на максимальное значение. После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно единице. Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на стоимость объекта.

Веса расставляются в зависимости от степени влияния фактора, сложившегося в городе на общую стоимость объекта. Расчет весов ведется по коэффициенту корреляции. Чем ближе модуль коэффициента корреляции к единице, тем теснее связь между фактором и стоимостью объекта. Расчет коэффициентов корреляции проводился при помощи статистической функции Microsoft Excel – КОРРЕЛ, результаты расчета представлены в таблице 3.5. По коэффициентам корреляции пропорционально распределяются веса влияния факторов на величину стоимости объекта, значение весов представлены в таблице 3.5.

По результатам кодирования и нормирования, с учетом весов влияния различных факторов, рассчитывается суммарный коэффициент качества, как сумма коэффициентов качества для каждого объекта. В данной модели его можно рассматривать как стоимостной показатель, отражающий суммарное качество аналогов относительно объекта оценки. Правомочность такого предположения объясняется, прежде всего, тем, что качество аналогов должно быть пропорционально цене. То есть, что чем выше коэффициент качества, тем выше стоимость объекта оценки.

Результаты кодирования качественных характеристик и приведения результатов представлены в таблице 3.5.

Далее Оценщиком был проведен регрессионный анализ по двум переменным – зависимости цены объектов сравнения от суммарного коэффициента качества.

К построению выбраны две модели регрессии – линейная и экспоненциальная, как наиболее часто встречающиеся формы зависимости. Общая форма для каждого из уравнений выглядит следующим образом:

$$y = m_1 x_1 + m_2 x_2 + \dots + m_n x_n + b \quad \text{— для линейной регрессионной модели и}$$

$$y = m_1^{x_1} * m_2^{x_2} * \dots * m_n^{x_n} * b \quad \text{— для экспоненциальной регрессионной модели.}$$

Для каждой формы зависимости были рассчитаны коэффициенты уравнения регрессии, а также коэффициент детерминации R^2 , который показывает, какое число случаев зависимости фактора-результата от факторов-признаков в генеральной совокупности объясняет построенная

модель регрессии. Коэффициент детерминации измеряется либо в долях единицы, либо в процентах; соответственно, чем ближе R^2 к единице (к 100%), тем качественнее построенная модель регрессии.

Полученные в результате расчетов уравнения для рассматриваемых регрессионных моделей и коэффициенты детерминации представлены в таблице 3.5. К дальнейшему расчету применяется более качественная модель регрессии, т.е. с большим коэффициентом детерминации.

Оцифровка признаков-факторов регрессионной модели

Таблица

№ п/п	Признак-фактор	Качественная характеристика	Количественная характеристика
1	Местонахождение	I ценовой пояс. Расположен в границах следующих улиц: ул. Республики, ул. Гагарина, ул. Энергетиков, 6-р Свободы, ул. 30лет Победы, ул. Административная, ул. 50лет ВЛКСМ, пр. Мунарева, пр-т Мира, ул. Пушкина, ул. Профсоюзов, ул. Губкина, ул. Магистральная, ул. Кукуевецкого, пр-т Набережный	5
		II ценовой пояс: Включает в себя 5 районов: Район А - расположен в границах следующих улиц: пр-т Комсомольский, 24 мкр, пр-т Пролетарский, ул. Геологическая, пр-д Первопроходцев, ул. Югорская, ул. Мелик-Карамова, ул. Обская, ул. Московская, включает в себя: 23 мкр, 24 мкр, 25 мкр, 27 мкр, пр-д Мунарева, пр-д Взлетный. Район Б - расположен в границах следующих улиц: ул. Киртбая, ул. Показаньева, включает в себя 5а микрорайон. Район В - расположен в границах следующих улиц: ул. Губкина, ул. Нефтяников, ул. Энтузиастов, ул. 60лет Октября, пр-т Набережный, включает в себя 3 и 4 микрорайоны. Район Г - расположен в границах следующих улиц: ул. Восход, ул. Ленинградская, ул. Дзержинского, пр-т Набережный, включает в себя часть микрорайона «А» Район Д - расположен в границах следующих улиц: ул. Профсоюзов, пр. Мунарева, ул. Быстринская, пр-т Мира, включает в себя 16а мкр, 34 микрорайон.	4
		III ценовой пояс: Включает в себя 5 районов: Район А - расположен в границах следующих улиц: ул. Быстринская, ул. 30лет Победы, пр-т Пролетарский, пр-т Мира, включает в себя 32 и 33 микрорайоны. Район Б - расположен в границах следующих улиц: пр-т Пролетарский, ул. Югорская, пр-т Комсомольский, пр-д Первопроходцев, ул. Геологическая, включает в себя 25 и 26 микрорайоны. Район В - расположен в границах улиц: ул. Мелик-Карамова и ул. Югорская. Район Г - расположен в промышленной зоне в границах следующих улиц: ул. Профсоюзов, пр-т. Ленина, ул. Аэрофлотская, ул. Индустриальная, ул. Электротехническая. Район Д - расположен в промышленной зоне в границах следующих улиц: ул. Мелик-Карамова, ул. Щепеткина, ул. Рационализаторов, ул. Электротехническая, ул. Энергостроителей.	3
		IV ценовой пояс. Включает в себя 2 района. Район А. Расположен в границах следующих улиц: ул. Крылова, ул. Привокзальная, ул. Грибоедова, ул. Мечникова, включает в себя микрорайон «Ж/Д» и «ПИКС». Район Б. Расположен в промышленной зоне в границах следующих улиц: ул. Индустриальная, ул. Буровая, ул. Промышленная ул. Электротехническая.	2
		V ценовой пояс. Промышленная зона в районах: Ж/д Вокзала, Аэропорта, промышленная зона пригорода.	1

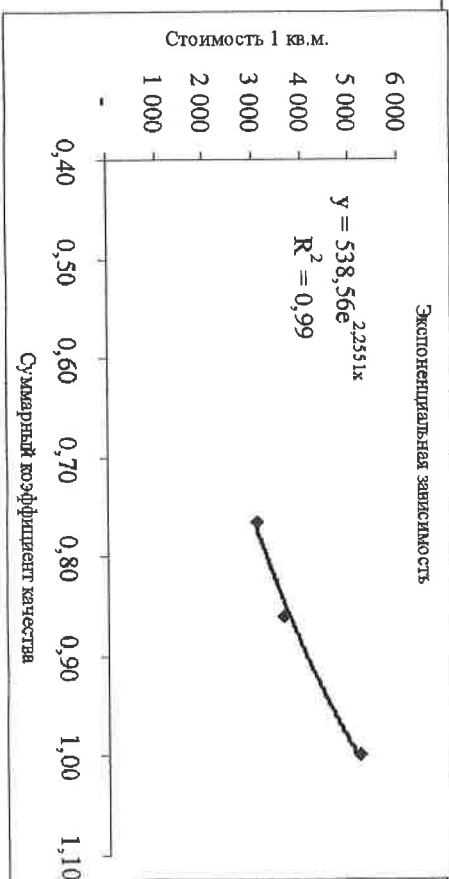
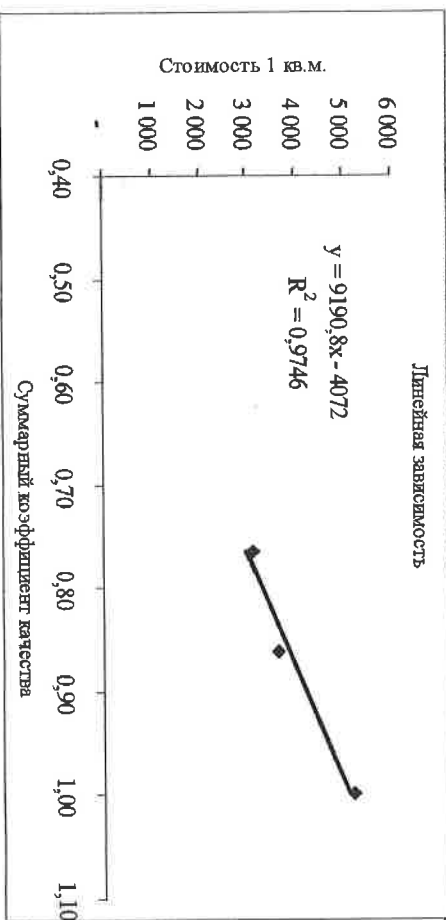
ЗАО «Компания РАДАС»			
2	Местоположение	Рядом с крупными дорожными развязками, магистралями, характеризуется удобным подъездом	
		В отдалении от крупных дорожных развязок, магистралей, у дороги, характеризуется удобным подъездом	
		В дали от основных дорог, характеризуется не удобным подъездом	
3	Использование земельного участка	Общественно-деловая застройка	
		Многоэтажная жилая застройка	
		Промышленная застройка	
		Сельскохозяйственные земли	
4	Наличие инженерных сетей	Электроэнергия, горячее и холодное водоснабжение, отопление, канализация	
		Один из видов сети отсутствует	
		Электроэнергия	
		Сети не подведены	
5	Площадь земельного участка	до 1 500 кв.м.	
		1 500 - 6 000 кв.м.	
		6 000 - 12 000 кв.м.	2
		свыше 12 000 кв.м.	1

Расчеты по определению рыночной стоимости 1 кв.м. Объекта оценки приведены в таблице:

	Объект оценки	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3	коэффициент корреляции	вес фактора
Наименование	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок		
Площадь участка, кв. м.	440	2800	13 000	1370		
Цена продажи земельного участка, руб.		20000000	60000000	8000000		
Цена продажи земельного участка, руб./кв.м.		7142,9	4615,4	5839,4		
Источник информации		http://www.gosrealty.ru	http://2sib.ru	http://2sib.ru		
Первая группа элементов сравнения						
Дата предложения	январь 2012г.	март 2011г.	Май 2011 г.	Апрель 2011 г.		
Передаваемое право	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности		
Условия финансирования	типичные сделки	типичные предложение	типичные предложение	типичные предложение		
Условия сделки						
Корректировки по первой группе элементов сравнения						
Корректировка на дату предложения		0%	0%	0%		
Корректировка на передаваемое право		0%	0%	0%		
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%		
Корректировка на условия сделки		-5%	-5%	-5%		
Цена продажи земельного участка с учетом корректировки по первой группе элементов сравнения, руб./кв.м.		3081	3641	5201		
Вторая группа элементов сравнения (кодирование и приведение)						
Местонахождение	г.Сургут, ул. Энтузиастов	г.Сургут, район улиц: Бульвар Писателей, ул. Чехова, ул. Лермонтова	г.Сургут, мкр. 37, ул. И. Кирбоя	г. Сургут, ул.Гарина	1,0	27%
Код	4	4	4	5		
Результат приведения	0,21	0,21	0,21	0,27		
Местоположение	В отдалении от крупных дорожных развязок, магистралей, у дороги, характеризуется удобным подъездом	В отдалении от крупных дорожных развязок, магистралей, у дороги, характеризуется удобным подъездом	Рядом с крупными дорожными развязками, магистралью, характеризуется удобным подъездом	Рядом с крупными дорожными развязками, магистралью, характеризуется удобным подъездом	0,7	20%
Код	2	2	3	3		

ЗАО «КОМПАНИЯ РАДАС»

Результат приведения	0,14	0,21	0,14	0,21	
Использование земельного участка	Общественно-деловая застройка	Многоэтажная застройка	Многоэтажная жилая застройка	Общественно-деловая застройка	
Код	4	3	3	4	1,0
Результат приведения	0,27	0,20	0,20	0,27	27%
Наличие инженерных сетей	Все коммуникации	Все коммуникации	Не подведена канализация	Все коммуникации	
Код	4	4	3	4	0,3
Результат приведения	0,07	0,07	0,05	0,07	20%
Площадь, кв.м.	440	3700	1435	1370	
Код	4	3	4	4	0,7
Результат приведения	0,20	0,15	0,20	0,20	20%
Суммарный коэффициент качества	0,88	0,77	0,86	1,00	
Цена продажи земельного участка с учетом корректировки по первой группе элементов сравнения, руб./кв.м.		3 081	3 641	5 201	100 %
Полученные уравнения зависимости					
Линейная	$y = 12284x - 5926,3$	0,7154	4027,3	Стоимость земельного участка, руб./кв.м.	
Экспоненциальная	$y = 82,622e^{4,3282x}$	0,9346	3929,3		
Стоимость аренды земельного участка, руб.				1730 000	



5.6. РАСЧЕТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

При определении полной восстановительной стоимости объектов недвижимости производится расчет стоимости строительства объекта недвижимости в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, а также предпринимательская прибыль, необходимые для строительства существующего здания и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют стоимость нового здания на дату оценки. Затем рассчитывается накопленный износ, на величину которого уменьшается полная стоимость здания для получения остаточной стоимости.

Стоимость строительства зданий и сооружений определяется затратами на создание новых зданий и сооружений, в современных условиях, с сохранением всех эксплуатационных параметров. Ее определяют исходя из реально сложившихся к моменту оценки условий строительства объектов недвижимости: договорных цен, сметных расценок на проведение строительно-монтажных работ, оптовых цен на строительные материалы, затрат на топливо, энергию, эксплуатацию машин, оборудования, инвентаря, транспортных тарифов и т.д.

В зависимости от способа воспроизведения зданий и сооружений различают стоимость воспроизводства и стоимость замещения. Стоимость воспроизводства есть денежное выражение издержек производства воспроизведения как бы точной копии оцениваемых улучшений на участке земли в текущих ценах с использованием таких же материалов, строительных стандартов, проектных решений и сохранением всех имеющихся элементов неэффективности. Стоимость замещения выражает в денежной форме издержки воспроизведения улучшений, имеющих ту же функциональную пригодность, что и оцениваемый объект, с использованием современных стандартов, материалов и дизайна в текущих ценах на инвестиционные ресурсы.

С позиций потенциального покупателя, оценка улучшений по стоимости замещения представляется более мотивированной, чем по стоимости воспроизводства

Определение полной стоимости строительства включает в себя расчет:

**Прямых
Издержек**

- стоимость материалов, амортизационных отчислений, временных зданий, сооружений и инженерных сетей, коммунальных услуг, заработной платы строительных рабочих и т.п.

**Косвенных
издержек**

- оплата архитекторов, инженеров, консультантов, оплату лицензий, процентов по строительным ссудам, маркетинговые расходы.

Предпринимательский доход

- сумма, которую планирует получить сверх затрат на осуществление проекта с учетом риска доходности по сопоставимым объектам.

В качестве ресурсной основы для пересчета стоимости в текущий уровень цен и для определения региональных коэффициентов уровня стоимости использованы ресурсно-технологические модели КО-ИНВЕСТ, по 14 классам конструктивных систем зданий и по 63 конструктивным элементам и видам работ.

Преобразование опубликованной или прошедшей экспертизу первичной информации о стоимости строительства в уровень стоимости на 1 января 2007 года для Общественных зданий произведено следующим образом:

а) по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (УПВС):

$$C_c = C_{69} \times K_{84/69} \times I_{01.07/84} \times K_T \times K_{py} \times K_n \times K_{пл}$$

где:

C_c - стоимостные показатели, приведенные в разделе 3 справочника;

C_{69} - показатели стоимости строительства зданий для базового региона (Московской области), включающие в себя все затраты по сводному сметному расчету стоимости, в том числе все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательных работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др., в уровне сметных норм и цен 1969 г.;

$K_{84/69}$ - утвержденные Госстроем СССР коэффициенты пересчета сметной стоимости строительства в уровень цен 1984г. (в среднем по отраслям и регионам $K_{84/69} = 1,20$), утвержденные постановлением Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983г.;

$I_{01.07/84}$ - индексы текущих цен на строительно-монтажные работы для Московской области по состоянию на 01.01.2007 г по сравнению с уровнем сметных цен на 01.01.1984 г. При формировании разделов 3.XX.3 и 3.XX.4 указанные индексы рассчитывались с использованием ресурсно-технологических моделей по 7 -классам конструктивных систем зданий. Индексы текущих цен на строительно-монтажные работы на 1 января 2003 г. по сравнению со сметными ценами 1984 г. разработаны на основании «Основных положений расчета индексов цен по капитальным вложениям и элементам их технологической структуры», согласованных с Госстроем СССР и утвержденных Госкомстатом СССР 15.05.91г., а также результатов статистических наблюдений за уровнем цен на ресурсы, потребляемые в строительстве.

K_t - коэффициент, учитывающий изменения стоимости строительных и монтажных работ в связи с увеличением трудозатрат на их выполнение, предусмотренных «Государственными элементными сметными нормами» и «Федеральными единичными расценками», разработанными в соответствии с Постановлением Госстроя России от 11.02.98 №18-15 «О переходе на новую сметно-нормативную базу ценообразования в строительстве»;

K_{py} - коэффициент, учитывающий изменение величины накладных расходов, сметной прибыли, стоимости проектно-изыскательских работ, включая авторский надзор, затраты на технический надзор и содержание службы заказчика, а также появление новых видов прочих работ и затрат, вызванных переходом к рыночным условиям;

K_n - коэффициент, учитывающий влияние изменения норм проектирования в части повышения требований к надежности и безопасности зданий и сооружений

$K_{пл}$ - коэффициент, учитывающий увеличение общеплощадочных затрат, связанных с подготовкой территории строительства, реализацией технических условий, обусловленных исходно-разрешительной документацией на строительство с учетом экологических требований.

б) по проектно-сметной документации

$$C_c = C_{оср} \times I_{01.07/\text{сметные цены соответ. лет}} \times K_t$$

где:

C_c - стоимостные показатели справочника;

$C_{оср}$ - стоимость, определенная сводным сметным расчетом стоимости строительства за вычетом затрат, связанных с приобретением земельного участка и выплатой арендной платы за период осуществления строительства.

$I_{01.07/\text{сметные цены соответ. лет}}$ - индексы текущих цен на строительно-монтажные работы для Московской области по состоянию на 01.01.2007 г. по сравнению с уровнем сметных цен, отраженных в сметной документации.

Формирование блока корректирующих коэффициентов

Формирование блока регионально-экономических коэффициентов уровня стоимости строительства, публикуемых в изданиях КО-ИНВЕСТ из серии «Справочник оценщика» (ежеквартальный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», «Регионально-экономические коэффициенты стоимости ресурсов, зданий и сооружений», «Показатели восстановительной стоимости по конструктивным элементам и видам работ»), произведено с помощью программного комплекса КО-ИНВЕСТ на основе результатов государственного статистического наблюдения за средним уровнем цен в строительстве в регионах-субъектах Российской Федерации. Региональные коэффициенты для территорий, расположенных севернее 60 параллели до Полярного круга, условно приняты в размере, превышающем на 19% размер коэффициента, рассчитанного КО-ИНВЕСТ для части региона Российской Федерации, расположенной южнее Полярного круга (по аналогии с решением по этому вопросу, принятым в сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений). Корректирующие коэффициенты и поправки, учитывающие различия в объемно-планировочных и конструктивных решениях представлены во втором разделе справочника.

5.7. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Описание конструктивных элементов объекта оценки приведено в Таблице 3.2.1.

Для расчета в сборнике КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» был выбран следующий аналог:

Раздел 3.6 Показатели стоимости зданий, построенных по технологиям применявшимся до 1984 года

Бытовые помещения

Характеристика зданий

Объем до 500 куб.м.

Класс конструктивной системы КС-7

Класс качества – стандарт-69

Соотношение конструктивных элементов объекта-аналога приведен в Таблице 6.7.5.

Таблица 6.7.5 Описание конструктивных элементов объекта аналога

Конструктивные элементы	Удельный вес*, %	Стоимость строительства поэлементно руб. на 1 куб.м.
Подземная часть, включая фундаменты	5,00%	273,93
Каркас	-	-
Стены наружные	18,99%	1039,92
Внутренние стены и перегородки	8,01%	438,69
Перекрытия и покрытия	7,00%	383,10
Кровля	8,01%	438,69
Окна и двери	10,01%	547,86
Полы	20,01%	1095,51
Отделка	7,90%	383,10
Прочие конструкции	-	-
Специальные конструкции (лифты)	1,99%	109,17
Отопление, вентиляция	6,84%	374,44
Водоснабжение и канализация	2,15%	117,63
электроснабжение и освещение	3,91%	213,91
Слаботочные системы	1,09%	59,82
Прочие системы и специальное оборудование	-	-
ИТОГО	100%	5475,76 р.

Расчет полной восстановительной стоимости Объекта оценки приведен в Таблице 6.7.5а.

Таблица 6.7.5а. Расчет полной восстановительной стоимости Объекта оценки

	Здание-аналог нежилого здания	03.8.4.017	
	Сборник "Укрупненные показатели стоимости строительства " Общественные здания " стр.282		
		Показатели стоимости зданий, построенных по технологиям применявшимся до 1984 года	класс конструктивной системы КС-7
		строительный объем, куб.м	573
№ пп	Наименование показателей и поправок		
1	2	3	4
1	Справочный показатель по объектам аналогам, руб./куб.м	СС1=	5475,76 р.
2	Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб.м здания (+ удорожание; - удешевление)		
	- на отсутствие части наружных стен	DCCT1=	0,00р.

	- на различие в высоте этажа	$DC_{hl}=$	0,00р.
	- на различие в количестве перегородок	$DC_{перег1}=$	0,00р.
	- на наличие подвалов	$DC_{под1}=$	0,00р.
	- на наличие фонарей	$DC_{фон1}=$	0,00р.
	- на учет особостроительных работ	$DC_{ос1}=$	0,00р.
	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	$DC_{фунд1}=$	0,00р.
	- на различие в конструктивных решениях:		
	- каркаса	$DC_{карк1}=$	0,00р.
	- кровли	$DC_{кр1}=$	0,00р.
	- наружных стен	$DC_{нар1}=$	0,00р.
	- перегородок	$DC_{пер1}=$	0,00р.
	- полов	$DC_{пол1}=$	0,00р.
	- заполнения проемов	$DC_{зап1}=$	0,00р.
	- отделки	$DC_{отд1}=$	0,00р.
	- коммуникаций	$DC_{ком1}=$	0,00р.
	- специальные конструкции (лифты)	$DC_{с.кон1}=$	0,00р.
	Итого по первой группе поправок	$SDC1=$	0,00 р.
	Итого с поправками первой группе		5475,76 р.
3	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
	- на различие в объеме здания (стр.26 сборника)	$KO1=$	1,00
	- на различие в климате (стр.376 сборника)	$K_{клим1}=$	1,19
	- на сейсмичность	$K_{сейсм1}=$	1,00
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	$K_{пз1}=$	1,00
	- на региональное различие в уровне цен	$K_{рег.-эк.1}=$	1,00
	Сборник "Укрупненные показатели стоимости строительства "Общественные здания"	а	
	- на зональное различие в уровне цен	$K_{зон.-эк.1}=$	1,00
	- на изменение цен после издания справочника	$K_{инф.1}=$	1,43
	определен на основании ежеквартальной информации КО-ИНВЕСТ об Индексах изменения сметной стоимости по отношению к уровню цен 2001 г.		
	- по учету налога на добавленную стоимость	$KNDC1=$	1,18
	предпринимательская прибыль*, %	$K_{ПРИнв1}=$	1,053
	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	$K1=$	2,11
4	Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам	$CK1=(CC1+SDC1) \times K1=$	11 554 р.
5	Весомость зданий-аналогов по степени их соответствия оцениваемому зданию	$b1=$	1
	Стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки:	$C=(CK1 \times b1) \times V=$	6 620 000 р.

Величина прибыли предпринимателя определялась на основании методики расчета, описанной в статье г-на Кузнецова Д.Д. и г-на Озерова Е.С. «Аналитический метод определения величины прибыли предпринимателя в затратном подходе оценки недвижимости» (Кафедра «Экономика и менеджмент недвижимости», СПбГТУ, 2000).

По предложенной методике, расчет величины прибыли предпринимателя, основывается на предположении, что инвестор имеет возможность вложить средства в альтернативный проект, срок осуществления которого равен сроку осуществления рассматриваемого проекта, при норме отдачи Y_0 . При этом, постепенные вложения в альтернативный проект приносили бы инвестору ежемесячный доход, тогда как аналогичные суммы, вкладываемые в покупку прав на земельный

участок и строительство улучшений «заморожены» на определенный срок. Таким образом, на момент окончания строительства, общая сумма вложенных в проект средств равна общей сумме затрат на строительство $C_{стр.}$, тогда как при вложении в альтернативный проект инвестор имеет некоторую сумму $C_{альт.}$, причем, $C_{альт.} > C_{стр.}$.

$$C_{стр.} = ПЗ + КЗ$$

Стоимость альтернативных вложений рассчитывается по формуле:

$$БЗ = ((1 + Y_0)^{1/12} - 1; n; C_{стр.} / n; C_0)$$

где:

Y_0 - эффективная годовая норма отдачи на капитал, вложенный в альтернативный проект (ставка дисконтирования);

n - продолжительность строительства определяется в соответствии по СНиП 1.04.03-85*, мес.;

C_0 - величина первоначальных вложений (принимается, что величина первоначальных вложений равна стоимости прав на земельный участок);

$БЗ$ - символ функции будущей стоимости (аббревиатура MS Excel) однократного денежного потока (платеж по земле — C_0) и n одинаковых ежемесячных платежей величиной $C_{стр.}/n$ при месячной ставке дисконтирования

$$(1 + Y_0)^{1/12} - 1.$$

В данной трактовке, величина прибыли предпринимателя представляет из себя доход, недополученный при «замораживании» средств, то есть разницу:

$$Пальт = C_{альт.} - C_{стр.}$$

Для удобства расчетов, относительная величина прибыли предпринимателя определяется как отношение численной величины прибыли к сумме издержек на строительство:

$$ПП = ПП / C_{стр.} * 100\%$$

Показатель	Величина
Продолжительность строительства, мес. (РЕГИОНАЛЬНЫЕ НОРМЫ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В ГОРОДЕ МОСКВЕ 2007 г.)	4,8
Эффективная годовая норма отдачи на альтерн. инвестиции, (ставка доходности инвестиций) %	21,35
Стоимость земли, руб.	1 730 000
Сметная стоимость, руб.	6 300 341
Стоимость затрат инвестора, руб.	8 030 341
Стоимость альтернативных вложений, руб.	8 367 210
Прибыль по альтернативным вложениям, руб.	336 870
Прибыль предпринимателя, %	5,35

В результате проведенных расчетов установлено, что полная восстановительная стоимость нежилого здания, находящегося по адресу: г. Сургут, ул. Энтузиастов, д. 21, по состоянию на 18 января 2012 г., составляет 6 620 000 р.

5.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ИЗНОСА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Для определения остаточной стоимости из восстановительной стоимости вычитается суммарный износ: физический, функциональный и внешний.

Совокупный износ:

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ и внешний (экономический) износ.

Физический износ – это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым так и не устранимым.

Устранимый физический износ, который возможно осуществить технически и целесообразно экономически. Предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются.

Проценты износа конструктивных элементов задаются по экспертным данным.

Неустраняемый физический износ, т.е. износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей объекта или нецелесообразности устранять по экономическим соображениям, так как расходы на устранение превышают прирост полезности и стоимости соответствующего объекта.

Функциональный (моральный) износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неисправимым.

Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

Внешний (экономический) износ – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Поскольку накопленный износ по совокупности всех его типов в той или иной мере зависит от срока жизни объекта недвижимости, ниже раскрыто содержание основных оценочных понятий, характеризующих этот срок (см. рис. 3)

Срок физической жизни – отрезок времени, в течение которого объект способен реально использоваться по своему назначению. Упрощенно этот срок определяется в зависимости от группы капитальности зданий. В оценочной практике он выступает естественным ограничителем срока их экономической жизни.

Срок экономической жизни – время, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость объекта, превышающий затраты на улучшение, т.е. когда износ носит устранимый характер. Этот срок может быть продлен благодаря качественному обслуживанию здания, его своевременной модернизации и ремонтам.

Фактический возраст – время от сдачи объекта в эксплуатацию до даты оценки, устанавливаемое по паспорту объекта, свидетельству о его регистрации, либо акту госкомиссии.

Эффективный возраст – время, которым оценивается продолжительность жизни здания исходя из его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость. При определении эффективного возраста в полной мере проявляются профессиональные способности оценщика, так как от него требуется рыночная оценка этого показателя, которая может существенно отличаться в ту или иную сторону от практического возраста здания.

Оставшийся срок экономической жизни – определяемое оценщиком время от момента обследования объекта до завершения срока его экономической жизни.



Рис. 3.

В мировой оценочной практике износ, понимаемый как снижение рыночной стоимости имущества, определяется тремя классическими методами:

- сравнения продаж;
- эффективного возраста;
- разбienia.

Для определения физического износа нами был использован метод эффективного возраста. Применение данного метода представляет собой определение износа с учетом влияния срока экономической жизни здания, срока физической жизни и эффективного возраста здания.

Метод эффективного возраста основан на экспертизе строений оцениваемого объекта и апробированной гипотезе о том, что эффективный возраст так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к текущей восстановительной стоимости. Из этого отношения вытекает следующая формула накопленного износа:

$$И = (ЭВ/ЭЖ) * ВС,$$

где

ЭВ – эффективный возраст;

ЭЖ – срок экономической жизни;

ВС – восстановительная стоимость.

Срок экономической жизни (ЭЖ) – 40 лет [6].

Эффективный возраст (ЭВ) – проведя визуальный осмотр объекта оценки и изучив предоставленную техническую документацию, я пришел к выводу о том, что эффективный возраст оцениваемого здания, с учетом технического состояния, местоположения и наилучшего, наиболее эффективного варианта использования, составляет – 30 лет.

Восстановительная стоимость принимается в расчетах за 100%, $ВС = 100\%$. На основании формулы $И = (ЭВ/ЭЖ) * ВС$, определяем степень износа.

Эта формула может быть записана следующим образом:

$$\text{Процент износа от восстановительной стоимости} = (ЭВ/СЭЖ) \times 100$$

Метод срока жизни позволяет рассчитывать суммарный износ, включающий в себя физический, функциональный и внешний износ.

6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

6.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Большинство инвесторов связывает решения о покупке/продаже коммерческого объекта с экономическими факторами: предполагаемым доходом от эксплуатации и перспективой возврата инвестиций.

Метод капитализации дохода базируется на принципе, что цена объекта недвижимости формируется на основе показателя чистого дохода, получаемого от эксплуатации этой недвижимости как объекта бизнеса. Иными словами, стоимость объекта связывается с объемом предполагаемой прибыли, которая определяется на основании предварительных расчетов доходов и расходов, генерируемых рассматриваемым объектом за некий расчетный период. Эти расчеты предваряют процесс окончательного определения цены продажи. Полученная в результате расчетов прибыль затем конвертируется в окончательную рыночную стоимость объекта, в которой учитывается существующая ставка капитализации и дисконтированный поток денежных средств.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за приобретение больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате эксплуатации этого приобретения (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

При применении доходного подхода в оценке эксперты ориентируются на текущие стоимости периодических доходов, которые приносит объект оценки. В данном случае (при оценке недвижимости) к периодическим доходам относятся поступления арендной платы от объекта недвижимости, и учитывается текущая стоимость выручки от перепродажи, которая ожидается в будущем. При этом следует еще раз напомнить, что и периодические доходы, и выручка от перепродажи - это прогнозные величины, рассчитанные оценщиком на основе анализа целого ряда факторов, характеризующих финансово - экономическое состояние как самого оцениваемого объекта, так и рыночной среды, в которой он находится.

Для приведения будущих доходов к стоимости используется метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

В данном случае мы использовали метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации целесообразнее использовать по следующим причинам:

- Легко прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы
- Не заставляет учитывать требования рынка к доходу от объекта недвижимости.

Метод прямой капитализации использует тот факт, что в условиях свободного и конкурентного рынка отношения значений арендного дохода к ценам продажи для каждого из выявленных объектов недвижимости одинакового использования распределяются вокруг определенной величины, которая и является индикатором для выбора ставки капитализации. Этот метод учитывает доходы и расходы, связанные с будущим владением и эксплуатацией зданий.

Для проведения анализа прямой капитализации необходимо сформулировать определенные предположения об основных источниках дохода от использования оцениваемых объектов.

К указанным предположениям относятся:

1. Определение величины текущих доходов.
2. Определение величины текущих расходов.
3. Определение чистого операционного дохода
4. Определение ставки капитализации.

6.2. ПРИМЕНЕНИЕ МЕТОДА ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Доходный подход для коммерческих объектов, как объектов недвижимости, строится на выборе:

- вычленивать денежный поток, приходящийся на недвижимость и его капитализировать;
- получать стоимость всего бизнеса, а потом выделять стоимость недвижимости постепенно отделив: гудвилл, машины и оборудование, интеллектуальный капитал (персонал и связи) и т.д.

Наиболее простой путь – определение денежного потока приходящегося на недвижимость.

Обычно доход от использования зданий такого назначения определяется как годовой стабильный доход от сдачи в аренду в обычных рыночных условиях.

Таким образом, доходы от эксплуатации объекта определяются в форме общей суммы выручки всего имущественного комплекса от сдачи в аренду.

Основными процедурами оценки при использовании данного метода в целях настоящей оценки были следующие:

- I. Расчет капитализируемого дохода
 - Оценка валового потенциального дохода
 - Оценка операционных расходов
 - Выбор величины прибыли, которая будет капитализирована
- II. Расчет ставки капитализации
- III. Расчет текущей стоимости
- IV. Определение итоговой величины стоимости объекта

I. Расчет капитализируемого дохода

Использование информации о будущем развитии рынка аренды недвижимости и степени ее доходности, позволяет получить достаточно достоверную оценку стоимости объекта методом капитализации дохода, а именно методом прямой капитализации.

Базовыми понятиями в методе капитализации являются понятия чистого операционного дохода (NOI) и ставки капитализации (R).

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле:

$$V = NOI / R \quad (1)$$

На первом этапе расчета определяем чистый операционный доход от сдачи помещений магазина в аренду исходя из предположения что здание отремонтировано и реконструировано, для этого:

Определяется потенциальный валовый доход (ПВД) от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.

Определяем эффективный валовый доход (ЭВД) посредством вычитания из ПВД предполагаемых убытков из-за недозагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы. Как правило это значение составляет 5-10% от ПВД.

АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ Г. СУРГУТ

Параметры	Объект Оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Наименование объекта:	Объекты недвижимости материально- технического назначения и инфраструктуры	Назначение: складское / Аренда Адрес: Сургут, ул. Аграрная, Площадь: 3000 м ² Цена: 250 руб. за м ² в месяц Контактное лицо: Сергей Телефон: (3462) 29- 34-13 Дата размещения: 20.05.2011	Назначение: складское / Аренда Адрес: Сургут, район ГРЭС Площадь: 864 м ² Цена: 400 руб. за м ² в месяц Контактное лицо: Алексей Телефон: 792265471 75 Дата изменения: 15.06.2011	Назначение: Складское/ Аренда Общая площадь: 1200 кв.м. Цена: 350р./кв.м. Город: г.Сургут, ул. Пионерная, 7 Контактное лицо: Смородинов С.П. Телефон: 8 (3462) 213848 Дата изменения: 10.06.201 г.
Источник информации		Данные портала «Недвижимость и продажа бизнеса в городах Ханты Мансийского автономного округа Югра http://www.2sib.ru/catalog/1502	Данные портала «Недвижимость и продажа бизнеса в городах Ханты Мансийского автономного округа Югра http://www.2sib.ru/catalog/1162	Данные портала «Недвижимость и продажа бизнеса в городах Ханты Мансийского автономного округа Югра http://www.2sib.ru/catalog/1369
Цена, руб./кв.м.	Определяется	250 руб.	400 руб.	350 руб.
Корректировка на торг, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		250 руб.	400 руб.	350 руб.
Район города или района	ул. Энтузиастов, д. 21	Город: г.Сургут, ул. Аграрная	Город: г.Сургут, район ГРЭС	г.Сургут, ул. Пионерная, 7
Корректировка на местоположение, %		+20%	+20%	+20%
Скорректированная стоимость, руб.		300 руб.	480 руб.	420 руб.
Общая полезная площадь м ²	168	3000	864	1200
Корректировка на площадь, %		+10%	+10%	+10%
Скорректированная стоимость, руб.		330 руб.	448 руб.	462 руб.
Инженерно-техническое обеспечение	Все коммуникации рядом	Холодный склад	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка на Инженерно-техническое обеспечение, %		+20%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		396 руб.	448 руб.	462 руб.
Стоимость аренды за 1 кв. м общей площади (руб.)	х	396 руб.	448 руб.	462 руб.

1) Выстраивается числовой ряд в порядке возрастания

396; 448; 462;

2) Определяется модальное значение ряда, медианное значение ряда и среднее значение ряда:

≈450 - модальное значение ряда

448 - медианное значение ряда

435 - среднее значение ряда

3) Принимается взвешенное значение, используемое в расчетах:

450 руб.

Анализ существующей информации по рынку аренды площадей по г. Сургуту в с учетом зональности спроса и величины площади позволяет сделать вывод, что стоимость одного метра:

- коммерческой площади (основных, подсобных) сдаваемых в аренду в месяц находится в среднем 450 рублей.

Расчет потенциального валового дохода осуществляется на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов (рыночных ставок арендной платы).

Исследование арендных ставок проводилось по данным исследований консалтинговой компанией Swiss Realty Group⁶ электронных баз газеты «Сургут Экспресс», «Сургутская недвижимость», «Ярмарка», «Недвижимость и строительство», интернет-сайтов агентств недвижимости и др.

Из прогнозируемого ЭВД вычитаем все годовые прогнозируемые расходы, к которым относятся постоянные и операционные расходы, а также резервы.

Расчет эксплуатационных (операционных) расходов

Операционные расходы

— это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением валового дохода.

Операционные расходы состоят из *постоянных* и *переменных* расходов и расходов по формированию фонда замещения.

Постоянные операционные расходы не зависят от коэффициента недозагрузки площадей и включают налоги на имущество и страховые отчисления.

Налог на имущество складывается из налога на недвижимость (1,8 – 2,2%) от балансовой стоимости и налога на земельный участок (0,3 – 1,5%) от кадастровой стоимости в зависимости от функционального назначения.

Для определения величины налога на недвижимость использовались данные, полученные в ходе оценки объектов затратным методом В последующие прогнозные периоды величина налога на недвижимость будет уменьшаться в связи с уменьшением остаточной стоимости объекта.

Страховые отчисления - 0,6% от стоимости замещения (по данным страховых компаний, размах колебаний 0,5-2,5%, «Агентство страховых новостей», www.insur-today.ru, модальный показатель 0,6%);

Переменные операционные расходы зависят от загрузки площадей и включают коммунальные расходы, заработную плату обслуживающего персонала, расходы на пожарную охрану и обеспечение безопасности, расходы на управление и т.д.

Определив составные компоненты эксплуатационных расходов можно оценить их общую сумму:

$$\text{ЭР} = \text{НАЛОГ}_{\text{НЕДВИЖИМОСТЬ}} + \text{НАЛОГ}_{\text{ЗЕМЛЯ}} + \text{ПЕРЕМЕННЫЕ} \cdot \text{РАСХОДЫ}$$

В свою очередь состав статей расходов и показатели для расчета постоянных и переменных затрат представлены в таблице 1.

Затраты в составе арендной платы и источники финансирования расходов по эксплуатации арендуемых помещений при смешанных типах договоров аренды

№ п/п	Статьи расходов	Источник финансирования по типовым условиям рынка
1	Постоянные затраты	

⁶ Исследование представлено в разделе Приложения

1.1	Налог на земельный участок Налог на имущество Страхование собственности Охрана помещений	Арендодатель Арендодатель Арендодатель Арендодатель
2	Переменные затраты	
2.1	Коммунальные платежи, в т.ч. Тепловая энергия Горячее водоснабжение Электроэнергия Холодная вода Сбросы сточных вод	Арендатор Арендатор Арендатор Арендатор Арендатор
2.2	Вывоз мусора	Арендодатель
2.3	Зарплата персонала с начислениями	Арендодатель
2.4	Договорные услуги Противопожарная система Инженерные коммуникации Уборка вспомогательных площадей, мест общего пользования и прилегающей территории Транспортные услуги Дезинфекция	Арендодатель Арендодатель Арендодатель Арендодатель Арендодатель Арендодатель
2.5	Затраты на услуги по управлению	Арендодатель
2.6	Прочие неучтенные расходы	Совместно
3	Резервы на замещение (отложенный ремонт)	Совместно, согласно договору аренды

Во все виды арендной платы входит чистый операционный доход, а отличия характеризуются составом и структурой операционных издержек. Исходя из этого осуществлена типизация видов арендных отношений. По составу операционных издержек определены следующие типы.

Тип 1: операционные издержки включают в себя затраты по всем статьям расходов (табл. 1.), кроме оплаты за электроэнергию.

Тип 2: из состава статей расходов (табл. 1.) исключаются:

- электроэнергия;
- охрана.

Тип 3: не входят в перечень статей расходов:

- электроэнергия;
- охрана;
- тепловая энергия.

Тип 4: исключены статьи расходов:

- электроэнергия;
- охрана;
- тепловая энергия;
- горячее водоснабжение.

Тип 5: операционные издержки включают в себя только постоянные затраты.

Условия аренды типа 1, как правило, в помещениях, не имеющих отдельного входа, в зданиях с общими коридорами и местами общего пользования. К таким помещениям относятся до 80% объектов-аналогов.

Второй тип характеризует арендные отношения при наличии у арендатора отдельного входа или установленной в договоре аренды отдельной платы за охрану.

Третий тип отличается от второго возможностью учета потребления арендатором тепловой энергии и, соответственно, отдельной оплаты данных затрат без включения в сумму арендной платы.

Тип 4 относится к аренде целиком зданий, этажей, пролетов при условии наличия приборов учета

электрической и тепловой энергии.

Тип 5. определяет арендные отношения, когда арендодатель установил и согласовал удельные показатели переменных затрат (см. табл.1.1) 1 кв. м арендуемой площади и взимает их по отдельным хозяйственным договорам

Следует отметить, что различия в менеджменте и учете операционных издержек обуславливают значительные размахи колебаний по статьям расходов.

Постоянные затраты имеют размах колебаний до 70% от суммы эксплуатационных затрат, входящих в состав арендной платы. Наибольшие отклонения от средних показателей обусловлены размахом колебаний постоянных затрат, рассчитываемых от несопоставимой налогооблагаемой базы. Данные показатели несопоставимы для недвижимости с различными сроками службы, периодичностью и порядком проведения переоценки, особенностями учета износа и начисления амортизационных отчислений, наличием льгот по налогообложению.

При этом учетная стоимость может отличаться от рыночной стоимости имущества в разы или иметь разнопорядковые значения.

В свою очередь платежи по налогу на земельные участки при одном их назначении и одинаковой кадастровой стоимости могут значительно отличаться по размерам, что, как правило, обусловлено льготами или неформальностью документов о праве собственности.

Поэтому определение размера постоянных затрат в составе арендной платы должно базироваться на типовых, модальных, среднерыночных значениях.

В этой связи, учитывая требования методического единства и изложенных в международных стандартах финансовой отчетности и международных стандартах оценки [3,4] в качестве расчетной базы для определения показателей фондвозмещения и постоянных эксплуатационных затрат, принята рыночная стоимость объекта аренды, что позволило установить доверительные интервалы значений операционных расходов в структуре арендной платы.

Рассчитанные относительные показатели эксплуатационных затрат структуры арендной платы для конкретного периода устойчивы и адекватны значениям, приведенным в монографии профессора Е.С. Озерова [2] (использованы ООО «НМД «Рейтинг» при определении затрат на управление, маркетинг, отложенный ремонт), а также находятся в диапазоне статистической погрешности с параметрическими характеристиками ведущих оценочных организаций г. Самары (ООО «Интерстандарт», ООО «Территориальное агентство оценки», ООО «Оценка», ООО «Институт оценки управления»).

Данные показатели используются дифференцированно по типам состава арендной платы. В случае отсутствия информации для определения типа по объекту-аналогу используются соответствующие модальные значения.

Предельная ошибка выхода из интервала 10-25% от ставки арендной платы не превышает 4%.

Итоговые значения операционных издержек по трем исследованным смешанным типам арендных платежей (в % от арендной платы) представлены в таблице 2.

Периодичность корректировки показателей операционных издержек целесообразно осуществлять ежегодно на основании данных бухгалтерского учета и рыночной стоимости объекта аренды.

Установленные показатели определены для выделения из состава арендной платы чистого операционного дохода и соответственно расчета коэффициента капитализации, что позволяет оценить стоимостное значение недвижимости по доходному подходу.

Таблица 2. Удельные показатели операционных издержек, % ⁷

№п/п	Типизация по составу статей расходов	Офисные помещения		Торговые помещения		Производственно-складские помещения	
		Интервал	Типовой показатель	Интервал	Типовой	Интервал	Типовой
1	Тип 1	11,1-18,9	16,4	16,3-24,1	20,5	13,4-21,3	18,8
2	Тип 2	9,6-16,6	14,1	14,2-22,0	18,7	11,2-21,0	16,5
3	Тип 3	6,3-13,4	12,3	11,4-19,8	15,6	10,1-20,2	15,4
Модальное значение			14,7		19,3		17,3

⁷ Данные взяты из статьи Е.И. Кочубеевского, к.э.н., ген. Директор ООО «НМЦ «Рейтинг»

Эксплуатационные расходы составят: 17,3% от эффективного валового годового дохода.

Расчет дохода до налогообложения

Величина капитализированного дохода определяется путем вычитания эксплуатационных расходов из эффективного валового дохода.

II. Расчет ставки капитализации

Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции:

В данном случае коэффициент капитализации рассчитывается путем деления величины ЧОД объектов-аналогов на их цену.

Для расчета использовались объекты-аналоги, расположенные в центральной части города и с известными ценами предложения к продаже и аренде. (данные сайта газеты «Все про все», данные специализированного сайта: Коммерческая недвижимость ХМАО-Югра www.2sib.ru)

1. Лот № 342 / Производственно-складское помещение / Продажа/Аренда

- Адрес: Сургут, ул.Аэрофлотская, 5
- Площадь: 720 м²
- Продажа: 25 000 руб. за м²
- Аренда: 370 руб. за м² в месяц

2. Лот № 1119/ Производственно-складское помещение / Продажа/Аренда

- Адрес: Сургут, р-н ГРЭС
- Площадь: 864 м²
- Продажа: 28935 руб. за м²
- Аренда: 400 руб. за м² в месяц

3. Лот № 1211 / Производственно-складское помещение / Продажа/Аренда

- Адрес: Сургут, ул. Аграрная, 6
- Площадь: 200,7 м²
- Цена: 25 000 руб. за м²
- Аренда: 300 руб. за м² в месяц

4. Лот № 441 / Производственно-складское помещение / Продажа/Аренда

- Адрес: Сургут, ул. Профсоюзная, 31/2
- Площадь: 505 м²
- Продажа: 14 000 руб. за м²
- Аренда: 200 руб. за м² в месяц

Расчет коэффициента капитализации:

Номер аналога	ПВД = S x A x 12	ЭВД = ПВД – 3 %	ЧОД = ЭВД - Расходы (17% от ЭВД)	Цена	Коэффициент капитализации	Среднее значение коэффициента капитализации
1	3 196 800р.	3 100 896р.	2 573 744р.	18 000 000р.	0,143	0,136
2	4 147 200р.	4 022 784р.	3 338 911р.	25 000 000р.	0,134	
3	722 520р.	700 844р.	630 760р.	5 020 000р.	0,126	
4	1 212 000р.	1 175 640р.	975 781р.	7 070 000р.	0,138	

Т.е. коэффициент капитализации для объекта оценки составит 0,136.

III. Расчет стоимости

Расчет стоимости объекта доходным подходом с пояснениями по структуре ставки капитализации выглядит следующим образом:

Величина	Расчет величины и источники данных
Арендная ставка, рублей/м2 в месяц (Анализ рынка)	450
Годовая арендная ставка, рублей/м2	5400
Общая полезная площадь объекта, (Технический паспорт БТИ)м2	168
Сдаваемая в аренду торговая площадь, (Технический паспорт БТИ)м2	168
Годовой объем выручки, рублей	907 200
Потери неполной загрузки, смены арендаторов, (анализ истории аренды)%	10% (анализ истории аренды)
Объем выручки с учетом потерь, рублей	816 480
Операционные расходы, (17,3% - обоснование в главе «Расчет эксплуатационных (операционных) расходов»)рублей	141 251
ЧЭД, рублей	675 229р.

Расчет величины стоимости нежилого здания по методу капитализации доходов.

Оцениваемый объект, по мнению оценщика, основанному на исследовании рынка, будет обеспечивать стабильный доход (экономно на аренде) в течение длительного времени, соразмерного со сроком эксплуатации объекта.

По методу капитализации прибыли стоимость оцениваемого объекта составляет

$$C = \text{ЧОД} / K$$

$$C = 675\,229 / 0,136$$

$$C = 4\,964\,919 \text{ рублей}$$

6.3. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ

Согласно проведенным расчетам были получены следующие результаты:

Стоимость нежилого здания, площадью 168 кв.м, определенная методом прямой капитализации, по состоянию на дату оценки составляет:

4 965 000 рублей

(Четыре миллиона девятьсот шестьдесят пять тысяч рублей)

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

7.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Одним из методов при сравнительном подходе является метод сравнительных продаж.

С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости и оборудования моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости и оборудования являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости и оборудования больше, чем они заплатили бы за аналогичный объект недвижимости и оборудования.

Метод основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» единицы оборудования в ее текущем состоянии. Основной используемый принцип – сопоставление, которое должно проводиться:

- с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке
- с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога
- с новым аналогичным оборудованием с внесением поправок на износ при отсутствии вторичного рынка.

В ходе работы была изучена следующая информация:

- реальные цены известных сделок купли – продажи нового и поддержанного оборудования
- цены на первичном рынке недвижимости
- цены предложений (оферт), полученные в результате письменных или устных запросов
- индексы цен

ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПРОДАЖ

В соответствии с п. 20 ФСО № 1, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

В рамках оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщик отказался от применения сравнительного подхода в связи с нижеизложенным.

ФСО №№ 1-3 содержат следующие положения в отношении сравнительного подхода.

1. Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (п. 14 ФСО № 1).
2. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 ФСО № 1).
3. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п. 22 ФСО № 1).
4. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения (п. 22 ФСО № 1).
5. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен 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 (п. 22 ФСО № 1). Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.
 1. Имеется адекватное число объектов-аналогов, по которым известна цена сделки/предложения. При этом рынок аналогичных объектов характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.
 2. По объектам-аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности объекта.

3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между объектами-аналогами и оцениваемым объектом.

Для получения ценового измерителя (цена 1 кв.м.) Оценщику необходимо проанализировать состояние рынка и сделать вывод о возможности реализации сравнительного подхода – существует ли достоверная и необходимая (с точки зрения достаточности) информация о рыночных ценах на акции аналогичных объектов.

В частности: – участники рынка;

– ликвидность рынка (соотношение числа заявок на покупку с количеством заявок на продажу; разница между ценой продажи и ценой покупки; динамика изменения цен);

– доходность рынка;

Далее, для корректного и обоснованного выбора объектов-аналогов, для определения элементов сравнения, для расчета необходимых корректировок необходимо получить информацию, а именно:

– отраслевая принадлежность;

– география;

– технические характеристики (уровень загрузки производственных площадей, проектная и фактическая площадь/объем);

– информация об условиях совершения сделок купли-продажи с акциями (дата совершения сделки, анализ рыночных условий совершения сделки, объект сделки, цена сделки).

Для получения вышеперечисленной информации об объектах-аналогах недостаточно информации, содержащейся в открытых источниках информации.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация сравнительного подхода для оценки объекта невозможна.

1. В условиях кризисного состояния экономики РФ, в том числе рынка недвижимости, невозможно получить адекватный (рыночный) ценовой измеритель по аналогичным объектам.

2. Невозможно получить достаточную, достоверную информацию, которая отвечала бы требованиям п.19 ФСО № 1:

– информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;

– информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

3. Использование значений готовых оценочных мультипликаторов, сопряжено с рядом объективных сложностей, в частности, при их применении весьма трудно получить осмысленную оценку объекта, поскольку невозможно объяснить причины расхождений в значениях готовых мультипликаторов для разных объектов в рамках одного назначения. В каждом конкретном случае необходимо четко знать, чем объясняются те или иные значения мультипликаторов.

Таким образом, при попытке применить сравнительный подход Оценщик не сможет реализовать п.4. ФСО № 3: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОЦЕНКЕ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

Основываясь на разных подходах к оценке (восстановительной стоимости объекта, капитализации дохода и сравнения продаж), мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

№ п/п	Критерии	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
1	Достоверность информации	50	50	-
2	Полнота информации	50	50	-
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	50	50	-
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	50	50	-
5	Способность учитывать местоположение	50	50	-
6	Сумма баллов (01+02+03+04+05)	250	250	-
7	Удельные весовые показатели, % (06/5)	50	50	-

Затратный подход

Эксперты выезжали на место расположения объекта и произвели его осмотр и изучение физического состояния имеющихся конструкций.

Вышеперечисленные факторы позволяют сделать заключение о действительной рыночной стоимости объекта оценки с точки зрения затрат, фактически произведенных на его строительство, закупку и монтаж оборудования с учетом влияния на состояние объекта природных, временных, технологических факторов.

Затратный метод применяется, в основном, для новых объектов, он связывает предполагаемую стоимость объекта с затратами, необходимыми для строительства или замещения объекта оценки с учетом существующего износа. В то же время, большинство инвесторов связывает решения о покупке/продаже коммерческого объекта с экономическими факторами: предполагаемым доходом от эксплуатации и перспективой возврата инвестиций. Поскольку затратный метод не учитывает этих экономических факторов, он не находит широкого распространения в практике оценки коммерческих объектов, за исключением случаев, когда требуется определить залоговую стоимость объекта (для банков или страховых компаний).

Использование затратного метода при оценке существующих объектов сдерживается рядом причин. Во-первых, его эффективность снижается при разнице в физическом износе сравниваемых объектов, во-вторых, следует делать поправку на функциональные изменения, и, наконец, существуют неконтролируемые внешние факторы. Таким образом, существует большое количество факторов, отрицательно влияющих на конечный результат оценки, не учитывающей, к тому же, инвестиционных ожиданий продавца. Поэтому метод для оценки объектов коммерческой недвижимости практически не применяется.

Вес этого подхода – 0,5

Доходный подход

Метод капитализации дохода базируется на принципе, что цена объекта недвижимости формируется на основе показателя чистого дохода, получаемого от эксплуатации этой недвижимости как объекта бизнеса. Иными словами, стоимость объекта связывается с объемом предполагаемой прибыли, которая определяется на основании предварительных расчетов доходов и расходов, генерируемых рассматриваемым объектом за некий расчетный период. Эти расчеты предваряют процесс окончательного определения цены продажи. Полученная в результате расчетов прибыль затем конвертируется в окончательную рыночную стоимость объекта, в которой учитывается существующая ставка капитализации и дисконтированный поток денежных средств.

Прогноз доходов и расходов делается на ежегодной основе и выражается в текущих евро/долларах. Год стабилизации отражает соотношение предполагаемых результатов операционной деятельности

гостиницы и цикла экономической жизни объекта, учитывая стадии от момента постройки до выравнивания, а затем и снижения кривой, отражающей жизненный цикл объекта. Так, предварительная оценка прибылей и убытков после момента стабилизации не принимает во внимание существенные изменения конъюнктуры рынка, в результате которых могут произойти непредвиденные колебания доходной и расходной частей баланса.

Метод капитализации доходов даст убедительные и приемлемые для получения окончательной стоимости объекта заключения. Применение соответствующей ставки доходности позволяет получить результат, наиболее точно отражающий ожидания покупателей, которые приобретают коммерческую недвижимость, основываясь на уровне генерируемого ею потока дисконтированных денежных средств.

Вес этого подхода – 0,5

Сравнительный подход

Метод сравнительных продаж. Это совокупность методов оценки стоимости коммерческого объекта, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Применение сравнительного подхода основано на предположении, что осведомленный разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность.

Отсутствие аналогов оцениваемого объекта, предлагаемых к продаже, обусловило отказ от применения сравнительного подхода. Обоснование отказа приведено в главе 7 настоящего отчета.

Вес этого метода – 0,0

Вывод:

Исходя из вышеизложенного, затратному и доходному подходам придается наибольший вес. На основании приведенных данных и сделанных предположений, мы считаем, что наиболее вероятное значение рыночной стоимости на недвижимое имущество, а именно – нежилое здание, по адресу: г. Сургут, ул. Энтузиастов, д. 21, составляет на дату оценки с точностью округления до первой значащей цифры:

Сводная таблица результатов определения рыночной стоимости объекта оценки

Подходы к оценке	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Затратный подход, руб.	3 385 000
Доходный подход, руб.	4 965 000
Сравнительный подход, руб.	Не определялась
Взвешенное значение, руб.	4 175 000
Итоговое согласование, руб.	4 180 000 руб.

9. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и исходя из наших знаний и убеждений:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий и являются нашими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами;
3. Мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
4. Наше вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете;
5. Наш анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий отчет составлен в полном соответствии с требованиями стандартов оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

10. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРИНИМАВШИХ УЧАСТИЕ В ИССЛЕДОВАНИИ:

В подготовке экспертного заключения принимали участие специалисты, имеющие образование в области оценки бизнеса, недвижимости, машин и оборудования:

Оценщик:



Смагин Сергей Юрьевич

Диплом о профессиональной переподготовке НОУ ДПО «Международная академия оценки и консалтинга»: серия ПП № 278109, дата выдачи 27 июня 2001 года.

Руководитель проекта

Директор

ЗАО «Компания РАДАС»



С. Смагин

ПРИЛОЖЕНИЯ

В Сургуте

выбрать город

Найти

подать объявление

Мои находки

Яндекс Директ

Земля под строительство

Перелом "Троицкий парк". Участки без подряда от 1 млн. Коммуникация.

карта

Недвижимость — Покупка и продажа недвижимости — Продажа земельных участков без построек —

Продам: земельный участок в Сургуте

↑

→

↶

↷

+

−

Продам: земельный участок в Сургуте, И.Киртбая



50 футов

10 м

Google

Карта

Спутник

Гибрид

Данные карты ©2011 Google Satellite Consulting - УРСЛОВА КОМПЛЕКТОВАНИЕ

Резервную карту

Стоимость: 12000000 руб.

Общая площадь: 37 сот.

Район, адрес: И.Киртбая

предлагается участок под строительство магазина офиса ихх пераая линия коммуникации

Город: Сургут

11 марта 2011 г. в 13:07
объявление № 15.11.2011.507

ответить на объявление

Автор объявления:

Евгений Владимирович

ID: 336798
автор объявления - 31.01.2010
01234567891011121314151617181920212223242526272829303132333435363738394041424344454647484950





Все о коммерческой недвижимости ХМАО-Югры

8-800-2000-605

order@2sib.ru

Есть спрос.
Есть предложение.

Логин

Забудь пароль

Регистрация

База предложений

О КОМПАНИИ

БАЗА ПРЕДЛОЖЕНИЙ

УСЛУГИ КОМПАНИИ

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

☐ по сайту ☐ по номеру лота

Разместить предложение бесплатно

Отправить заявку на размещение (поиск)



арбитраж

Лот № 1501 / Земельный участок / Продажа

Адрес:

Сургут, 22 мкр-н, пр. Комсомольский

Площадь:

0 м² / 0 га

Цена:

5 500 000 руб. за весь объект



Контактное лицо: Александр



Телефоны: 8-909-709-75-75, 8-903-720-86-06

Вид права

Аренда

Назначение

Строительство 3-х этажного торгового-офисного здания

Контактное лицо

Александр

Телефон

8-909-709-75-75, 8-903-720-86-06

Дата создания

19.05.2011

Дата изменения

20.05.2011

Количество просмотров

4

Администрация www.2sib.ru просит указывать при звонках по объявлениям о получении информации с нашего сайта



Юридическое обслуживание

Лот № 1458 / Земельный участок / Продажа

Адрес: Сургут, Гагарина 1 "3"

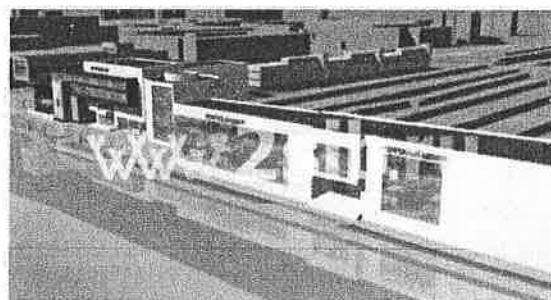
Площадь: 1370 м² / 0.137 га

Цена: 7 500 000 руб. за весь объект

Дополнительно: Эскизный проект согласован с архитектурой

Контактное лицо: Максим Александрович

Телефоны: 8912 817 1111



ООО "Вектор-Софт" www.vsmar.ru

Ориентир	Заправка
Вид права	Аренда
Назначение	4х этажный торг комплекс с подземной парковкой
Электроснабжение	есть
Водоснабжение	есть
Телекоммуникации	есть

Контактное лицо	Максим Александрович
Организация	ООО
Телефон	8912 817 1111
Электронная почта	700sot@list.ru
Дата создания	20.04.2011
Дата изменения	20.04.2011
Количество просмотров	163

Администрация www.2sib.ru просит указывать при звонках по объявлениям о получении информации с нашего сайта

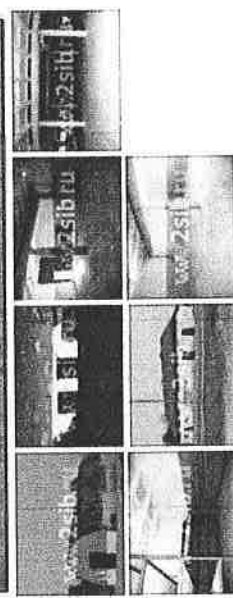
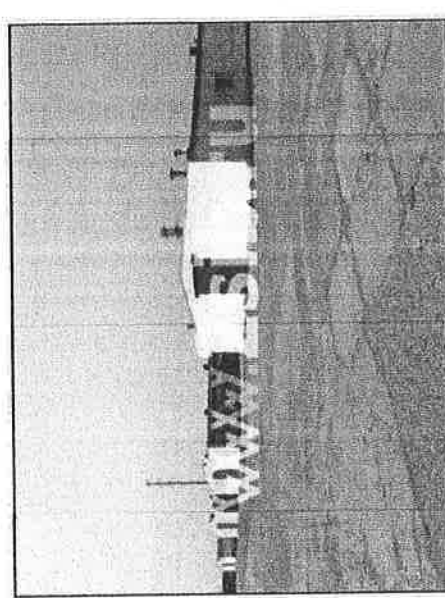
Юридическая компания «ЮРКОНСАЛТИНГ»

Лот № 1502 / Склад / Аренда
Адрес: Сургут, Аграрная
Площадь: 3000 м²
Цена: 250 руб. за м² в месяц
Дополнительно: Сдаются в аренду теплые склады от 200 м² и более. Имеются склады с офисными помещениями и стеллажами.
 Открытые площадки более 2 Га.

Контактное лицо: Сергей
Телефоны: (3462) 29-34-13

Вид права	Собственность
Электроснабжение	есть
Водоснабжение	есть
Парковка	есть
Охрана	Круглосуточная, КПП при въезде на территорию

Контактное лицо	Сергей
Телефон	(3462) 29-34-13
Дата создания	20.05.2011
Дата изменения	20.05.2011
Количество просмотров	86



Администрация www.2sib.ru просит указывать при звонках по объявлениям о получении информации с нашего сайта



Логин

Пароль

Поиск по сайту

Регистрация

Забыли пароль

по сайту по номеру лота

О КОМПАНИИ

БАЗА ПРЕДЛОЖЕНИЙ

УСЛУГИ КОМПАНИИ

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

Разместить предложение бесплатно
Отправить заявку на размещение (поиск)



(3462) 28-61-01

Лот № 1121 / Склад / Аренда

Адрес: Сургут, ул. Сосновая, 27

Площадь: 1200 м²

Цена: 300 руб. за м² в месяц

Контактное лицо: Любовь Платоновна

Телефоны: 22-87-43, ф. 22-87-33

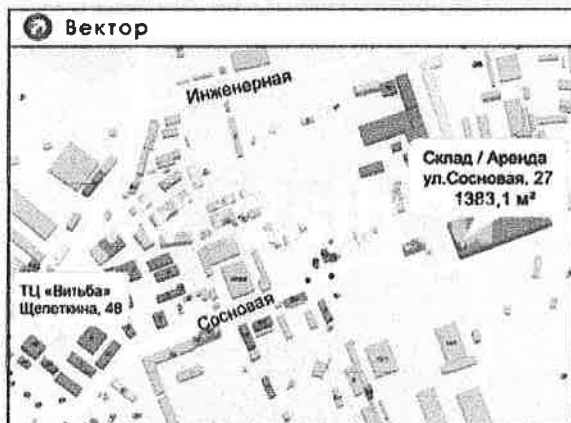
Ориентир: Остановка автобуса №1, маршрутный автобус № 20, 71, 12

Вид права: Собственность
Площадь, реализуемая по заявке: 1200 м²

Электроснабжение: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Парковка: Есть
Охрана: Есть

Дополнительная информация: Склад отапливаемый

Контактное лицо: Любовь Платоновна
Организация: ОАО
Телефон: 22-87-43, ф. 22-87-33
Электронная почта: surgut@zavodpsd.ru
Дата создания: 25.06.2010
Дата изменения: 03.06.2011
Количество просмотров: 932



ООО "Вектор-Софт" www.vsmap.ru

Администрация www.2sib.ru просит указывать при звонках по объявлениям о получении информации с нашего сайта

Есть спрос.
Есть предложение.

Логин

Пароль

Регистрация

Забыли пароль

☐ по сайту ☐ по номеру лота

О КОМПАНИИ

БАЗА ПРЕДЛОЖЕНИЙ

УСЛУГИ КОМПАНИИ

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР



Юридическое обслуживание

Лот № 1359 / Склад / Аренда

Адрес: Сургут, Пионерная, 7

Площадь: 1200 м²

Цена: 350 руб. за м² в месяц

Дополнительно: отапливаемые

Контактное лицо: Смородинов Сергей Павлович
Телефоны: 89048784363, 83462213848

Ориентир: пос. Кедровый

Вид права: Собственность
Площадь, реализуемая по заявке: 212, 110

Электроснабжение: есть
Водоснабжение: есть
Телекоммуникации: есть
Парковка: есть
Охрана: есть

Контактное лицо: Смородинов Сергей Павлович
Организация: ООО
Телефон: 89048784363, 83462213848
Электронная почта: slp_hmao@mail.ru
Дата создания: 09.02.2011
Дата изменения: 10.02.2011
Количество просмотров: 161

Администрация www.2sib.ru просит указывать при звонках по объявлениям о получении информации с нашего сайта

© 2011 Общественно-деловой портал города Сургута и Ханты-Мансийского автономного округа-Югры



ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата видачі:

"20" февраля 2009 года

Документы-основания: абзац 2 пункта 3 статьи 3.1 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" №137-ФЗ от 25.10.2001г

Субъект (субъекты) права: Муниципальное образование городской округ город Сургут
Фонд права: Собственности.

1990年12月16日

Объект права: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилых зданий, для оказания бытовых услуг, общая площадь 250 кв.м., адрес объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Сургут, мкр-н 1, ул.Энтузиастов, 31

Кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101140:27

Существующие отправления (временевка), призва: аренда

в 2009 году в Едином государственном реестре недвижимости недвижимое имущество и сделок с ним "13" декабря 2009 года сделана запись регистрации № 86-73-22/009/2009-511



Регистратор

Релюкс М.В.

M 12

(ПОДПИСЬ)

725

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 72 НК № 055590, дата выдачи 17.11.2005г.

"06" июля 2010 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Реестр муниципальной собственности, реестровый №0800049

Субъект (субъекты) права: Муниципальное образование городской округ город Сургут

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое здание, назначение: бытовое обслуживание, 1 – этажный, общая площадь 168 кв. м, инв.№ 71:136:001:006992950, лит. А.а;а1;а2, адрес объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, г Сургут, ул.Энтузиастов, 21

Кадастровый (или условный) номер: 86:09:10:00098/1:021:00001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02"
ноября 2000 года сделана запись регистрации № 86-01/09-20/2000-0593/01

Регистратор

Татьяна В.А.



(подпись)

86-АБ 060331

86

Техническое описание объекта недвижимости

1. Общие сведения

Область, республика, край	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Район	
Местоположение	г. Сургут, ул. Энтузиастов № 21
Наименование объекта	Нежилое здание.
Инвентарный номер	71:136:001:006992950
Кадастровый номер	86:10:0101140:0027:71:136:001:006992950
Техническая характеристика	Общая площадь S= 168,0 м2
Назначение	Бытовое обслуживание
Составляющие объекта	A;a;a1;a2
Литеры строений	
Литеры сооружений	

2. Состав объекта

Обозначение	Название составляющих объекта	Краткое описание	Общая площадь (кв. м)	Площадь застройки (кв. м)	Протяженность (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
A	Основное строение	Фундамент - бетонный; Стены - сборно-щитовые; Перекрытие - деревянное; Крыша - шифер	168,0	186,3		Площадь изменилась в связи с перепланировкой и включением холодных пристроев.
a	Холодный пристрой	Фундамент - бетонный; Стены - деревянные; Крыша - металлическая				
a1	Холодный пристрой	Фундамент - бетонный; Стены - деревянные; Крыша - шифер				
a2	Холодный пристрой	Фундамент - бетонный; Стены - профлист; Крыша - металлическая				

Общая площадь здания	168,0	м ²
Площадь застройки территории	186,3	м ²

3. Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись, дата
1	Нежилое здание	Решение Исполнительного орг. орг. Совета нар. депутатов № 338 от 04.10.91. Решение Малого Совета окр. Совета нар. депутатов от 04.09.91 г. № 3	Никитина Н.А.	10.04.10

Российская Федерация

Тюменская область

Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие
"Бюро технической инвентаризации"

Район Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

Город Сургут

Район города _____

Технический паспорт

на домовладение (кондоминиум, жилое или нежилое здание, границы
земельного участка которого обособлены),
садовый и дачный участок

№ 21 по улице (пер.) Энтузиастов

Нежилое здание.

Номер в реестровой книге	300310:001:006991950					
Инвентарный номер	41:136:001:006991950					
Номер в реестре жилищного фонда	2					
Кадастровый номер	86	10	0101140	0017	41:136:001:006991950	
	А	Б	В	Г	Д	Е

Составлен по состоянию на

"30" марта 2010 г.
" " " 20 г.
" " " 20 г.

Напоминание

Литеры и номера строений и сооружений,
указанные ранее в документации, выданной
МОРП, изменению не подлежат.

[illegible][illegible]

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всего	
	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая
1	2	3	4	5	6	7	8	9

[illegible]

В КВ

КОЛ-ВО

τ	$\frac{dr}{dt}$
--------	-----------------

Field

КВА

1	
---	--

10

[illegible]

5. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗДАНИЯ ЛИТЕРА

Серия, тип проекта _____

переоборудовано

Год постройки _____ надстроено _____ в _____ году

Год последнего капитального ремонта _____ Число этажей _____

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин, чердак

Строительный объем _____ м³ в т.ч. Встроенных нежилых помещений _____ м³

Число лестниц _____ шт.; их уборочная площадь _____ м²

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____ м²

Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лест. кл.) _____ м²

из нее а) жилые помещения: общая площадь квартир _____ м²

площадь квартир _____ м² в т.ч. жилая площадь _____ м²

б) нежилые помещения _____ м²

Ср. жилая площадь квартиры _____ м² Ср. внутренняя высота жилых помещений _____ м

6. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПО ЧИСЛУ КОМНАТ

1-комнатные				2-комнатные				3-комнатные				4-комнатные				5-комнатные				Всего			
количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь		
	общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

7. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ С УЧЕТОМ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ

В квартирах				В помещениях коридорной системы				В общежитиях				Из площади квартир расположено											
												в мансардных этажах				в цокольных этажах							
кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь	
квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

8. НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ

Общая площадь 168,0 м²

№№ п.п.	Классификация помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения			
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Торговая						
2	Производственная						
3	Складская						
4	Бытового обслуживания	104,6	63,4				
5	Гаражи						
6	Учрежденческая						
7	Общественного питания						
8	Школьная						
9	Учебно-научная						
10	Лечебно-санитарная						
11	Культурно-зрелищное						
12	Театров и зрел. предпр.						
13	Творческие мастерские						
14	Прочее						
	Итого:	104,6	63,4				

Водопровод

1

168,0

Канализация

2

168,0

Литера
или №
по
плану

1

А

а

а1

а2

В ТОМ ЧИСЛЕ:

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, м. кв.

№№ п.п.	Классификация помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения			
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комнаты детские, дружины и др.						
2	Культурно-просветительская						
	а) красные уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищных контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в т.ч. на газе						
	на твердом топливе						
	Итого:						

**9. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ,
ВСТРОЕННЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,
НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК (м кв.)**

[illegible]

10. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

[illegible]

И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЗДАНИЯ

% износа, приведенный к 100 по формуле: _____ = 43 %

№№ п.п.		Холостой	Н
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			

№№ п.п.		Холостой	Н
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			

**12. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПРИСТРОЕК,
НЕОТАПЛИВАЕМЫХ ПОДВАЛОВ, СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК**

Наименование		Лит.	Год постройки	Этажность		Лит.	Год постройки	Этажность	
Холодный пристрой		a		1		a1		1	
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения
1	Фундамент	бетонный				бетонный			
2	Наружные стены	деревянные				деревянные			
	Перегородки								
3	Перекрытия								
4	Крыша	металлическая				шифер			
5	Полы	бетонные				дощатые			
6	Проемы	окна							
		двери				простые			
7	Отделка	внутренняя	ДСП			оштукатуренные			
		наружная	обшит металлом			обшит металлом			
8	Электричество								
	Отопление								
9	Разные работы								
	45% износа					45% износа			
	Итого:		100	X		Итого:	100	X	

Наименование		Лит.	Год постройки	Этажность		Лит.	Год постройки	Этажность	
Холодный пристрой		a2		1					
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения коэффициентов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения коэффициентов
1	Фундамент	бетонный							
2	Наружные стены	профлист							
	Перегородки								
3	Перекрытия								
4	Крыша	металлическая							
5	Полы	бетонные							
6	Проемы	окна							
		двери	ворота металлические						
7	Отделка	внутренняя	гипсокартон						
		наружная							
8	Электричество								
	Отопление								
9	Разные работы								
	25% износа					% износа			
	Итого:		100	X		Итого:	100	X	

13. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ

1	Дата записи
2	Литера по плану

14. ИСЧИСЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

a2
a1

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении)

Сургуте

по ул. (пер.)

Энтузиастов

дом.№

21

[illegible]

Приложение к техническому паспорту
на здание (строение)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

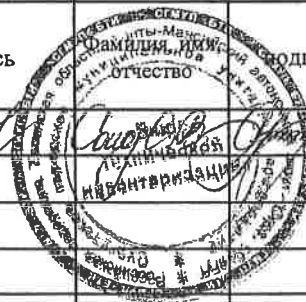
к поэтажному плану здания (строения), расположенного в городе (другом поселении)
по ул. (пер.) _____ дом № _____

[illegible][illegible]

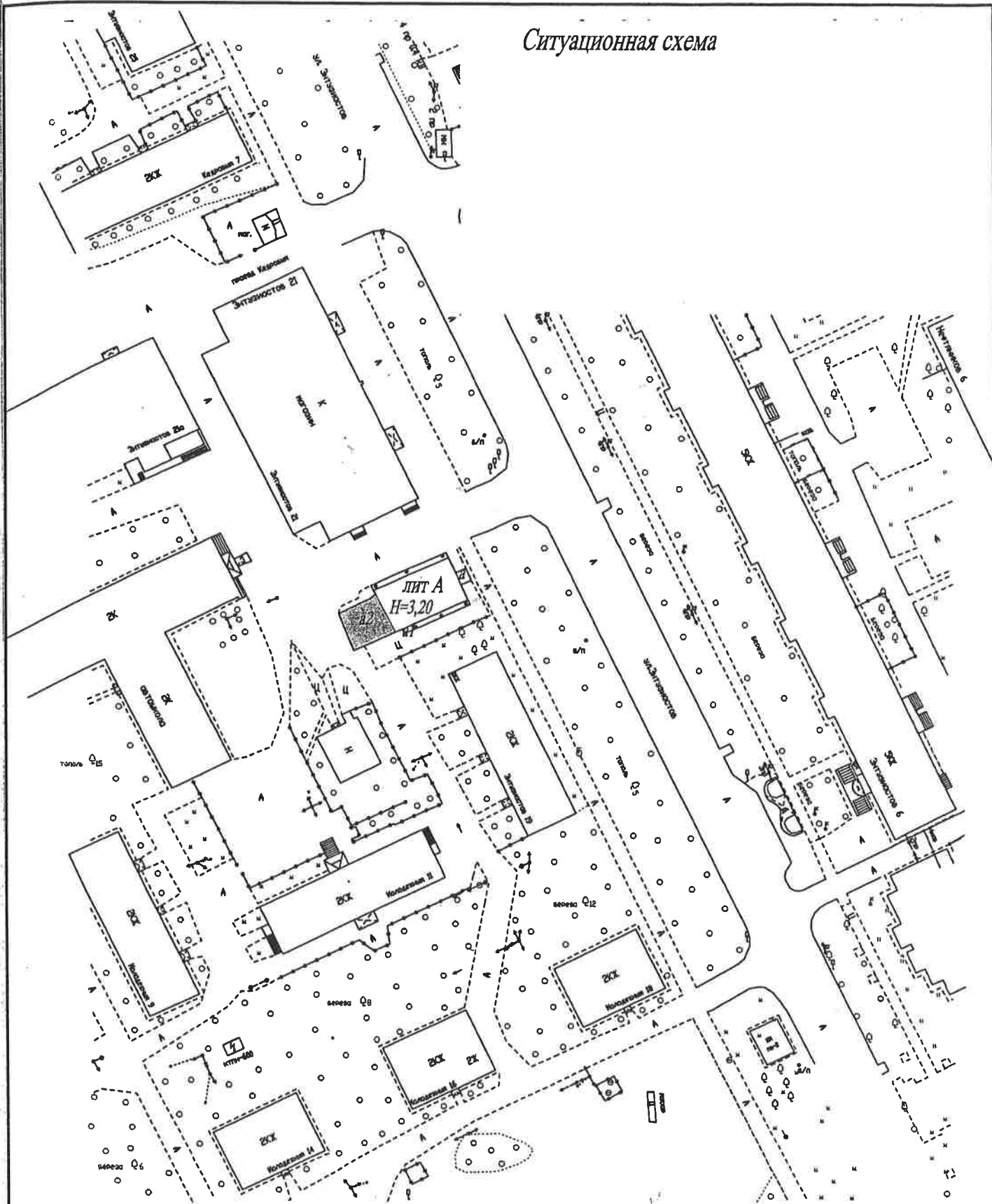
Д
выпол
раб

07.04

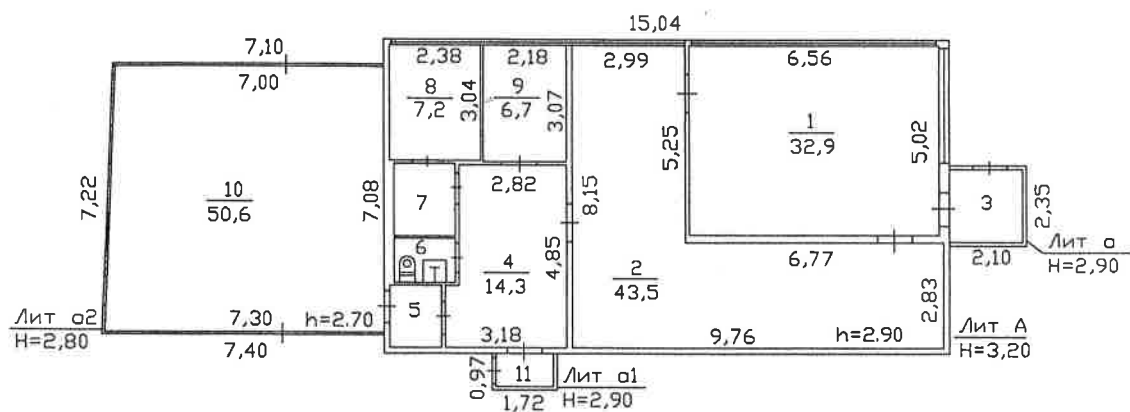
возведенная или

14[illegible]

Ситуационная схема



СГМУП "Бюро технической инвентаризации"			
Лист №1	Ситуационная схема лит. А г. Сургут ул. Энтузиастов дом №21		б/м
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество	Подпись
30.03.2010	инженер	Дьяченко М.В.	
08.04.10	проверил	Костючик М.В.	



СГМУП "Бюро технической инвентаризации"			
Лист №2	Позажный план на строение лит. А		М1:200
	г. Сургут ул. Энтузиастов дом №21		
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество	Подпись
30.03.2010	инженер	Дьяченко М.В.	
05.04.10	проверил	Костючик М.В.	



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

07.08.2007

Дата

№

498 -07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что
Смагин Сергей Юрьевич

Паспорт 67 05 №616002, ГОМ-1 УВД ^(Ф.И.О. оценщика) г. Сургута Ханты-Мансийского автономного
округа Тюменской области, 26.09.2006 г.

(данные документа, удостоверяющие личность)

Международная академия оценки и консалтинга, диплом о профессиональной
переподготовке ПП № 278109, 27.06.2001 г.

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 316 от 22.02.2007 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.



Москва





**НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

ИНН 7717528407 КПП 771701001

Юридический адрес: 129301, Москва, ул. Космонавтов, д. 18 корп. 2

Почтовый адрес: 115184, Москва, а/я 10

Тел./факс: (495) 951-90-16, тел: (495) 951-24-69, (495) 507-78-54

Р/с 40703810300020000222 в ДО «Москворецкое отделение» ОАО «МинБ» г. Москва

кор/счет 30101810300000000600, БИК 044525600

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый
государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля
2007 года за № 0002

Выписка №21

**из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»,**

«07» августа 2007 года

Настоящая выписка из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» выдана по заявлению

Смагина Сергея Юрьевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Смагин Сергей Юрьевич

(Ф.И.О. оценщика)

Является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства
(нужное подчеркнуть)

**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

« 13 »

марта

200 7 г.

за регистрационным №

316

Исполнительный директор
НП СРО АРМО



Петровская Е.В.



ИТОГ ВЕРНА
МЕНЕДЖЕР
Е. В. ШОКОВА

Дата: 07.08.2007г.



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению

Петровской Елены Владимировны

(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация

Некоммерческое

партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ

(полное наименование организации, юридический адрес)

МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков

« 4 » июля 2007 г. за № 0002

Директор
Федеральной регистрационной службы

С.В. Васильев
(инициалы, фамилия)

(подпись)

12 июля 2007 г.

(дата)



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 192



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 278109

Настоящий диплом выдан

Сергею Юрьевичу Смагину
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "10 января 2001" по "27 июня 2001" г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) БОУ ДПО

"Менеджмент кадров" (специальность)

"оценки и консалтинг" (наименование образовательного учреждения)

по программе "Оценка собственности"

"Оценка стоимости" (наименование программы подготовки кадров профессионального образования)

"предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 27 июня 2001 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Смагина

Сергея Юрьевича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса) (специальность)



Генеральный директор государственной
аттестационной комиссии

Григорьев (подпись)

Город Москва (наименование населенного пункта)

ПОЛИС № ГС4К-ОЦСТ/001915-11
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГС4К-ОЦСТ/001915-11 от 19.12.2011г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО «ГУТА-Страхование» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Смагин Сергей Юрьевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Профсоюзная, д. 16, кв. 67
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000 (Триста тысяч) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	300 000 (Триста тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	1 200 (Одна тысяча двести) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» января 2012 г. по «10» января 2013 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям) Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с предварительного согласия Страховщика факт причинения вреда (ущерба) Выгодоприобретателю действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) при осуществлении застрахованной деятельности в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (Застрахованное лицо) на момент причинения ущерба Настоящий полис (договор) заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО «ГУТА-Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 19.12.2011г.

Страховщик:
ЗАО «ГУТА-Страхование»
Директор Т.А. Крылатсков
На основании договора №1156 от 06.08.2011г.

М.П. (Потимова Е.Ю.)
«19» декабря 2011г.

Страхователь:
Смагин Сергей Юрьевич

М.П. (Смагин С.Ю.)
«19» декабря 2011г.

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):

Закрытое акционерное общество «Компания «РАДАС»

Адрес места нахождения на основании Устава: г. Сургут, ул. Маяковского, 51-307

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском возникновения ответственности юридического лица (Страхователя), с которым оценщик заключил трудовой договор, по обязательствам, возникающим вследствие причинения имущественного вреда Выгодоприобретателям.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Договором страхования): установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт установления обязанности юридического лица (Страхователя), с которым оценщик заключил трудовой договор, возместить имущественный вред, причиненный Выгодоприобретателям вследствие действий (бездействия) оценщика, который состоит с юридическим лицом (Страхователем) в трудовых отношениях, повлекших нарушение им требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда.

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховой тариф (в % от страховой суммы)	Страховая премия (цифрами и прописью)
10 000 000 (Десять миллионов) рублей	Не установлен	Не установлена	0,1%	10 000 (Десять тысяч) рублей
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «23» ноября 2011 г.		по «22» ноября 2012 г.	

Особые условия страхования:

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 5.1-2.5.1.4 Договора страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 5% от страховой суммы, установленной по настоящему Страховому полису.

Иные условия страхования изложены в Договоре страхования.

Настоящий Страховой полис удостоверяет факт заключения Договора № 11717В4004109 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» ноября 2011г. (также именуемый в настоящем Страховом полисе Договор страхования) на основании Правил № 114 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «20» декабря 2006г. (также по тексту Правил страхования) и Заявления на страхование Страхователя.

СТРАХОВЩИК:

Страховое открытое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Челябинский филиал:

г. Челябинск, пр. Ленина, д. 28д

От имени Страховщика:

А.А. Бураев

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: Челябинский филиал

Дата выдачи «16» ноября 2011г.