



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ –  
ЮГРА

ИП М.А.ИБРАГИМОВ

ИНН 860103534237, ОГРНИП 313860115800021 от 07 июня 2013 года  
г.Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д.43, 4 этаж, тел.: 34-05-93, e-mail: [ocenka86@mail.ru](mailto:ocenka86@mail.ru)

# ОТЧЕТ

№ 332/13.08.2020/011200

*Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости:*

Проходная, общей площадью 9 кв.м., расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Сутормина, д. 14

Дата оценки: 13 августа 2020 г.

Дата составления отчета: 17 августа 2020 г.

Оценщик: Ибрагимов Марс Ахатович

Саморегулируемая организация: Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", регистрационный № 007820

Заказчик: Государственное предприятие Ханты-Мансийского Автономного Округа «Исполнительная дирекция фонда поколений Ханты-Мансийского автономного округа»

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	Основные факты и выводы	3
2	Задание на оценку	4
3	Сведения о заказчике и об оценщике	6
4	Основные понятия, методология процесса оценки	7
4.1	Используемая терминология	7
4.2	Принципы оценки	11
5	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	11
6	Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	12
7	Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
7.1	Описание местоположения объекта оценки	17
7.2	Сведения об объекте оценки	18
7.3	Основные технические характеристики	18
8	Наилучшее и наиболее эффективное использование	19
9	Заключение о коммерческой привлекательности	20
10	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	21
10.1	Подходы к проведению оценки	21
10.2	Выбор подходов и методов проведения оценки	22
10.3	Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	23
11	Согласование результатов	28
12	Заявление о соответствии	30
13	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	30
14	Конфиденциальность	31
15	Квалификация оценщиков	31
16	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	32
	Фотографии объекта оценки	33
	Приложение	36

## 1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора на проведение оценки № 332/О от 13.08.2020 г., оценщик произвел оценку рыночной стоимости следующего «ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»:

- Проходная, общей площадью 9 кв.м., расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Сутормина, д. 14.

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Назначение оценки: консультирование заказчика о наиболее вероятной цене для принятия управленческих решений.

Дата оценки: 13 августа 2020 г.

Оценщиком при оценке объекта недвижимости был применен затратный подход к оценке рыночной стоимости.

Проведя расчеты, приходим к заключению:

**рыночная стоимость арендной платы за использование «ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» по состоянию на 13 августа 2020 г., с учетом округления и НДС, составляет:**

Таблица 1.

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом округления, руб. и НДС
Проходная, общей площадью 9 кв.м., расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Сутормина, д. 14	242 000,00

Оценщик



М.А.Ибрагимов

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.

Объект оценки	Проходная, общей площадью 9 кв.м., расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Сутормина, д. 14
Имущественные права на объект оценки	Собственность Ханты-Мансийский автономный округ-Югра Хозяйственное ведение Государственное предприятие Ханты-Мансийского Автономного Округа «Исполнительная дирекция фонда поколений Ханты-Мансийского автономного округа»
Собственники, правоудостоверяющие документы	Государственное предприятие Ханты-Мансийского Автономного Округа «Исполнительная дирекция фонда поколений Ханты-Мансийского автономного округа» Адрес: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 30 ОГРН 1078600513897 ИНН/КПП 8601018293/860101001 БИК 047162812 р/с 40602810500000000029 Банк: Филиал Западно-Сибирский ПАО банк «ФК Открытие» Выписка из ЕГРН от 07.03.2018 г. (Приложение 1.)
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Вид стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Для принятия управленческих решений
Дата проведения оценки	13.08.2020 г. (Тринадцатое августа две тысячи двадцатого года)
Дата обследования объекта оценки	13.08.2020 г. (Тринадцатое августа две тысячи двадцатого года)
Дата составления отчета	17.08.2020 г. (Семнадцатое августа две тысячи двадцатого года)
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 332/О от 13.08.2020 г.
Балансовая стоимость	103 389,83 руб. (Приложение 2.)
Остаточная стоимость	54 925,73 руб. (Приложение 2.)
Диапазон цен	Техническим заданием не предусмотрено рассмотрения диапазона цен
По Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Учитывая цели оценки и необходимость использования её результатов в возможных сделках, Заказчик и Оценщики принимают на себя обязательства по конфиденциальности расчетов.</li> <li>- Оценщики не принимают на себя ответственности за описание правового статуса оцениваемых объектов, подразумевающее обсуждение юридических аспектов права собственности.</li> <li>- Рыночная стоимость оцениваемого объекта, определена в настоящем отчете с учетом налога на добавленную стоимость (НДС).</li> <li>- Данные о рыночной стоимости оцениваемого объекта, приведенные Оценщиками в настоящем отчете, округлены.</li> <li>- Оценщики не производили обмер оцениваемых объектов, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.</li> <li>- Исходные первичные данные, использованные Оценщиками при подготовке настоящего отчета, были получены от Заказчика и из надежных источников и считаются достоверными, тем не менее, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.</li> <li>- Оценщики предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки, на состояние оцениваемых объектов, их конструкций, грунтов. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.</li> <li>- Оценщики не обязаны приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по оцениваемым объектам недвижимости.</li> <li>- Ни Заказчик, ни Оценщики не вправе использовать настоящий отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором (правилами) об оценке.</li> <li>- Мнение Оценщиков относительно оцениваемой стоимости объектов действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемых объектов.</li> <li>- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом относительно настоящего отчета, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Настоящий отчет содержит независимое профессиональное мнение оценщиков относительно определяемой стоимости оцениваемых объектов и не является гарантией того, что оцениваемый объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в настоящем отчете стоимости.</li> <li>- Использование отдельных положений и выводов настоящего отчета вне его основного контекста может являться некорректным и привести к искаженному восприятию содержания. При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.</li> <li>- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки</li> <li>- Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщиков относительно стоимости объекта оценки.</li> <li>- В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, то есть приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанного в отчете интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться полученная в отчете итоговая стоимость объекта оценки (интервала неопределенности), не является свидетельством того, что полученная в отчете величина стоимости является ошибочной. Согласно п. 2 ст. 40 «Принципы определения цены товаров, работ или услуг для целей налогообложения» НК РФ гласит, что «налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях: 1) между взаимозависимыми лицами; 2) по товарообменным (бартерным) операциям; 3) при совершении внешнеторговых сделок; 4) при отклонении более чем на 20 процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени». Таким образом, в рамках настоящей оценки, по мнению оценщика, нижнее и верхнее значение интервала, в котором может находиться стоимость объекта, могут быть определены как -20% и +20% от полученной величины рыночной стоимости объекта оценки</li> </ul>
<p>Применяемые стандарты</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Настоящая оценка проведена в соответствии с требованиями:</li> <li>- Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон);</li> <li>- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297</li> <li>- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 298</li> <li>- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 299</li> <li>- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611</li> <li>- Стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО)</li> </ul>

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3.

Заказчик	Государственное предприятие Ханты-Мансийского Автономного Округа «Исполнительная дирекция фонда поколений Ханты-Мансийского автономного округа» Адрес: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 30 ОГРН 1078600513897 ИНН/КПП 8601018293/860101001 БИК 047162812 р/с 40602810500000000029 Банк: Филиал Западно-Сибирский ПАО банк «ФК Открытие»
Оценщик	Ибрагимов Марс Ахатович, паспорт 6704 № 388920 выдан ОВД г. Ханты-Мансийска и района ХМАО-Югры Тюменской обл. от 28.04.2005 г. имеет Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 112704 от 13.04.2009 г. НОУ ВПО Московская финансово-промышленная академия г. Москва; член Саморегулируемой организации Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков" (регистрационный № 007820). Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 0120, Москва, 2015 г. Стаж работы в оценочной деятельности – 12 лет 6 мес.
Сведения о страховании	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/20019/20 от 16 января 2020 года со Страховым акционерным обществом «АльфаСтрахование», срок действия 13.02.20-12.02.21 гг., страховая сумма 5 000 000,00 руб.
Контактные данные	628000, Россия, Тюменская область, Ханты – Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 43, 4 этаж, тел.: 34-05-93, 8-904-466-56-66 E-mail:ocenka86@mail.ru
Организационно-правовая форма, полное наименование юридического лица	Индивидуальный предприниматель Ибрагимов Марс Ахатович
Реквизиты организации	ИНН 860103534237, Р/С 40802810467460041506 в Западно-Сибирский банк ПАО «Сбербанк России» г.Тюмень БИК 047102651 к/с 30101810800000000651
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица	ОГРНИП 313860115800021 от 07 июня 2013 года
Место нахождения юридического лица	628000, Россия, Тюменская область, Ханты – Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 43, 4 этаж
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 000724-1 от 20.11.2017г. «Оценка недвижимости»

## 4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 4.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Толкования даны в соответствии со Сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков, ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7 обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

*К объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

*Стоимость объекта оценки* - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Основными подходами*, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:**

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

**При определении инвестиционной стоимости объекта оценки** определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

**При определении ликвидационной стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

**При определении кадастровой стоимости объекта оценки** определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

**Затраты на воспроизводство без учета износа** – это стоимость строительства (воспроизводства или замещения) нового, неизношенного объекта недвижимости, аналогичного оцениваемому объекту, на том же месте, в условиях, реально существующих на момент оценки.



**Износ** – снижение стоимости (потребительской полезности) оцениваемого объекта под действием различных причин, который в теории оценки выделяют три основных вида:

- **физический (устрашимый и неустрашимый)** - утрата объектом первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия природно-климатических, временных факторов и жизнедеятельности человека;

**Устаревание** — Утрата стоимости в силу сокращения степени полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды. Устаревание иногда классифицируется по таким элементам, как вышедшие из моды дизайн и функциональные возможности; предметы, методика построения которых не в состоянии удовлетворить текущим техническим требованиям; а также факторы, возникающие за пределами актива, такие как изменение уровня потребительского спроса. (МПО 3, 3.3)

- **функциональное** (устрашимое и неустрашимое) - потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов;
- **внешнее устаревание** – потеря стоимости обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением. Оно считается неустрашимым, так как осуществление расходов на устранение факторов внешнего устаревания нецелесообразно.

Все вместе эти три вида износа и устареваний составляют **накопленный износ**, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью улучшений и текущей рыночной стоимостью.

**Аренда** – юридически оформленное право пользования чужой собственностью на определенных условиях.

**Арендатор** – лицо, законно *пользующееся* чужим имуществом на определенных условиях.

**Арендная плата** – плата за право пользования чужим имуществом. Величина и периодичность арендной платы устанавливается договором между арендодателем и арендатором.

**Арендодатель** – юридическое или физическое лицо, имеющее право сдачи в аренду некоторого имущества, возможно, не собственного.

**Дисконтирование** – преобразование в текущую стоимость будущих денежных потоков (доходов и расходов).

**Капитализация** – преобразование ожидаемых в будущем доходов в единовременно получаемую в настоящий момент стоимость.

**Ликвидационная стоимость имущества** – стоимость имущества при его вынужденной продаже.

**Сервитут** – юридически закрепленное право кого-либо на ограниченное пользование каким-либо образом объекта недвижимости, находящегося в собственности другого лица.

**Ставка капитализации** – отношение рыночной стоимости недвижимости к приносимому ей чистому годовому доходу.

**Дата проведения оценки** – дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта. Как правило, эта дата совпадает с последним днем личного осмотра оценщиком объекта оценки.

**Недвижимое имущество (недвижимые вещи)** - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

**Права на недвижимость** – имущественные права, связанные с пользованием, владением и распоряжением недвижимостью.

**Право собственности** – право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)

**Собственник** – физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании **права собственности**.

**Согласование** – получение итоговой оценки стоимости на основании результатов, полученных с помощью разных подходов.

**Цена** – это предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная в процессе взаимоотношений продавца и покупателя.

**Цена продажи** - сумма денег, уплаченная в конкретной совершившейся сделке. То же, что **цена**.

**Юридическое описание недвижимости** – описание объекта недвижимости, по которому они могут быть однозначно идентифицированы, приемлемое для судебного разбирательства.

**Собственность с ограниченным рынком** – собственность, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент времени привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Основной отличительной чертой собственности с ограниченным рынком является не её неспособность быть проданной на открытом рынке, а то обстоятельство, что продажа собственности такого рода, как правило, требует более длительного периода маркетинга, чем продажа собственности, пользующейся более высоким спросом.

**Специализированная собственность (собственность специального назначения)** – собственность (объекты недвижимости), которая в силу своей специфики обладает полезностью, ограниченной конкретным видом её использования или конкретными пользователями, и которая редко продается (если продается вообще) на открытом рынке, помимо продажи её в качестве части предприятия, расположенного на данном объекте недвижимости.

Несмотря на то, что многие здания и сооружения, включая частные жилые дома, могут быть охарактеризованы как «собственность специального назначения», это определение в первую очередь применимо к объектам недвижимости, имеющим крайне ограниченный

рынок, либо вообще такового не имеющим; типичными примерами являются нефтеперерабатывающие, судоремонтные, авиационные заводы, электростанции, специализированные производства, и т. Д., а также объекты недвижимости, имеющие специфическое местоположение для определенной деятельности.

#### **4.2. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ**

- **полезность** - способность актива удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени. Полезность для каждого собственника индивидуальна и выражается в способности актива приносить доход его потенциальному владельцу;
- **замещение** - расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности. Этот принцип лежит в основе всех трех подходов к оценке любого актива: затратного, рыночного и доходного;
- **предвидение** - стоимость создается ожиданием выгод, которые могут быть получены в будущем. Это очень важный принцип, определяющий логику любого покупателя-инвестора. Действительно, имеет смысл вкладывать деньги сегодня в тот объект, который в будущем гарантирует определенную выгоду, причем будущий доход, пересчитанный к сегодняшнему дню, должен оправдать сегодняшнее вложение. На этом принципе базируется доходный подход к оценке.

### **5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Схема проведения оценки выбрана после изучения рыночной ситуации, ознакомления с объектом оценки, сбора и анализа исходных данных и выбора методов проведения оценки.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

- сбор экономической, географической, демографической информации, анализ социальной обстановки, сбор общих данных и их анализ;
- сбор специальных данных и их анализ;
- сбор информации о рынке недвижимости (данные о стоимости продаж и предложений нежилых помещений);
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки;
- применение выбранных методов оценки объекта;
- обобщение результатов и получение итоговой оценки стоимости объекта;
- подготовка развернутого отчёта об оценке.

## 6.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество нежилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок нежилой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа - Югра.

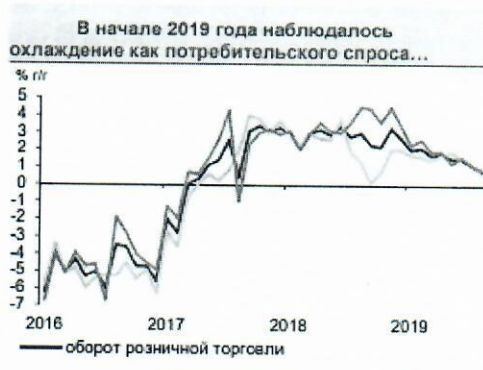
### 6.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

(источник:

<https://economy.gov.ru/material/file/450ce3f2da1ecf8a8ec8f4e9fd0cbdd3/Prognoz2024.pdf>)

В июле и августе 2019 года темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил соответственно 1,8 % и 1,6 процента. По итогам 2019 года рост ВВП ожидается на уровне 1,3 процента.

В разрезе компонентов использования в I полугодии 2019 г. наблюдалось замедление как инвестиционной, так и потребительской активности. Рост инвестиций в основной капитал в январе– июне 2019 г. составил 0,6 % (4,3 % в 2018 году). Наряду с ухудшением настроений бизнеса, значимым фактором замедления динамики капитальных вложений в I полугодии 2019 г. стало снижение бюджетных инвестиционных расходов (на 11,4 % в январе–июне 2019 г.), которое в I полугодии 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, внесло отрицательный вклад в темп роста инвестиций в основной капитал (0,9 процентных пункта). Вместе с тем в июле и августе 2019 г. наблюдался догоняющий рост инвестиционных расходов федерального бюджета – на 23,8 % в годовом выражении за два месяца (в результате отставание от предыдущего года сократилось практически до нуля). В целом по итогам 2019 года темп роста инвестиций в основной капитал оценивается Минэкономразвития России на уровне 2,0 % по сравнению с 4,3 % в 2018 году.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

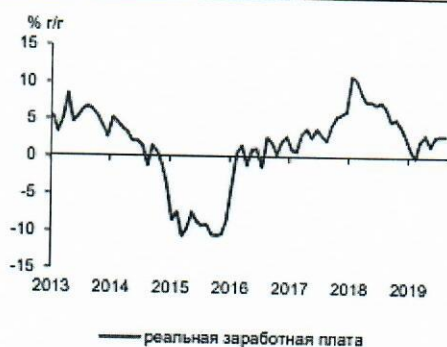


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

С начала 2019 года наблюдалось снижение потребительского спроса на товары и услуги. Оборот розничной торговли в январе–августе 2019 г. увеличился на 1,5 % (2,9 % в

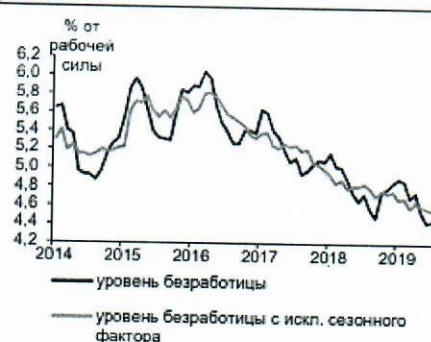
2018 году). При этом в непроизводственном сегменте наблюдалось более выраженное замедление роста спроса. Оценка Минэкономразвития России роста оборота розничной торговли по итогам текущего года составляет 1,3 процента. Ситуация на рынке труда в текущем году характеризуется негативной динамикой численности рабочей силы, обусловленной снижением как численности занятых, так и численности безработных. Уровень безработицы с марта по июль 2019 г. с исключением сезонности оставался неизменным и составлял 4,6 % от численности рабочей силы. В августе 2019 г. уровень безработицы с исключением сезонности вновь обновил минимальное значение и составил 4,5 % от рабочей силы. В целом по итогам 2019 года безработица ожидается на уровне 4,6 % (4,8 % в 2018 году). Продолжающееся сжатие предложения на рынке труда поддерживает рост среднемесячной заработной платы на достаточно высоком уровне (7,3 % в номинальном и 2,3 % в реальном выражении за январь–август 2019 г., по предварительным данным Росстата).

Рост заработных плат ускоряется с марта 2019 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Август 2019 г. - оценка Росстата

Безработица достигла рекордно низких уровней

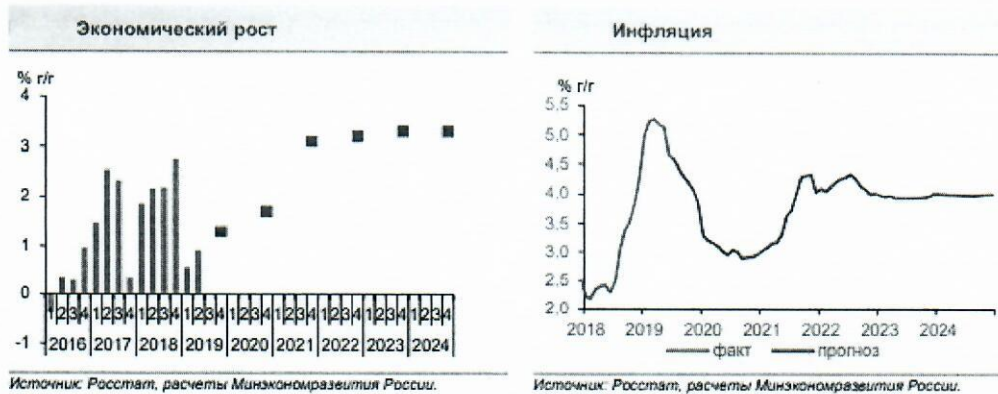


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В целом по итогам 2019 года рост реальной начисленной заработной платы прогнозируется на уровне 1,5 % (рост на 8,5 % по итогам 2018 года был обусловлен главным образом выполнением установленных указами Президента Российской Федерации целевых соотношений в части оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы). В то же время динамика реальных располагаемых доходов населения, несмотря на динамичный рост заработной платы, остается отрицательной (-1,3 % за I полугодие 2019 г.) на фоне возрастающего негативного вклада обязательных платежей, в том числе процентов за предоставленные кредиты. В результате рост реальных располагаемых доходов населения по итогам 2019 года сохранится на уровне предыдущего года и составит 0,1 процента.

#### Прогнозы.

В 2020 году в условиях охлаждения потребительского спроса, обусловленного нормализацией темпов роста потребительского кредитного портфеля, ожидается усиление дезинфляционного тренда. По прогнозу Минэкономразвития России, инфляция в первой половине 2020 года опустится ниже 3,0 %, а по итогам года составит 3,0 процента. В дальнейшем по мере реакции на реализуемую денежно-кредитную политику и перебалансировки кредитного портфеля от потребительских кредитов к ипотечным и корпоративным ожидается возвращение инфляции к целевому уровню 4 % в 2021–2024 годах.



После замедления экономического роста в IП19 прогнозируется, что годовой темп роста ВВП во втором полугодии 2019 года выйдет на уровень 1,5–2,0 % г/г под воздействием «догоняющего» роста бюджетных расходов (преимущественно инвестиционного характера), а также постепенного смягчения денежно-кредитных условий. В 2020 году прогнозируется, что темп роста ВВП сохранится на уровне 1,7 процента.

В 2020 году рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 5,0 %, что на 2,0 п.п. ниже апрельского прогноза Минэкономразвития России. Корректировка ожиданий по инвестициям на следующий год связана как с развитием кредитного цикла, так и с постепенным характером восстановления настроений бизнеса. В сценарные условия была заложена не реализовавшаяся в текущем году предпосылка о расширении кредитного портфеля банков в сегментах корпоративного и ипотечного кредитования. Кроме того, наблюдается сдвиг сроков реализации ряда важных инициатив, направленных на поддержку инвестиционной активности.



Рост тарифов на услуги теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, как и предельные индексы изменения платы граждан за коммунальные услуги в 2020–2024 годах, сохранятся на уровне, предусмотренном приятным в сентябре 2018 г. прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года с ориентацией на уровень инфляции.

Наиболее значимыми мерами государственной поддержки граждан, имеющих детей, являются:

- предоставление нуждающимся семьям (со среднедушевым доходом, не превышающим в 2019 году 1,5-кратную величину прожиточного минимума трудоспособного населения, с 2020 года – 2-кратную величину прожиточного минимума трудоспособного населения) ежемесячной денежной выплаты в связи с рождением

первого ребенка, а также права на получение средств материнского (семейного) капитала в виде ежемесячных выплат на второго ребенка до достижения им возраста 1,5 лет (с 1 января 2020 г. – до 3 лет);

- предоставление семьям материнского (семейного) капитала при рождении второго ребенка;

- осуществление ежемесячной денежной выплаты на третьего ребенка до достижения им возраста 3 лет, установленной в субъектах Российской Федерации в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 606 «О мерах по реализации демографической политики Российской Федерации».

Поддержку рынку труда в 2020–2024 годах окажет предусмотренное Федеральным законом от 3 октября 2018 г. № 350-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам назначения и выплаты пенсий» (далее – закон № 350-ФЗ), увеличения возраста, по достижению которого возникает право на пенсионное обеспечение, что создает условия как для стабильного увеличения пенсий неработающих пенсионеров, так и для смягчения дефицита рабочей силы, вызванного объективными демографическими тенденциями.

### Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2022 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 4 по 16 февраля 2016 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2016–2017 гг. и далее до 2025 г. В опросе приняли участие 31 эксперт из России и других стран.

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Последний опрос (04.16.02.2016)</b>							
Реальный ВВП, % прироста	-1,5	0,9	1,5	1,6	1,8	1,9	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	8,9	6,4	5,8	5,6	5,3	4,9	4,7
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	72,7	68,9	68,2	68,9	69,5	68,4	69,7
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	38	48	54	57	59	59	60
<b>Предыдущий опрос (20.11–01.12.2015)</b>							
Реальный ВВП, % прироста	-0,1	1,3	1,6	1,9	1,9	2,0	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	7,5	6,2	5,7	5,4	5,1	4,7	4,6
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	66,6	64,6	65,2	64,9	65,0	64,7	65,4
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	55	60	64	67	69	73	75

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ.

### Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.lrrr.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;

- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Оцениваемый объект относится к следующему сегменту рынка: рынок нежилой недвижимости, вид права – собственность, хозяйственное ведение.

## **6.2. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН**

Изучив и проанализировав данные о предложениях объектов недвижимости в г.Ханты-Мансийске (источники: СМИ – Газета частных объявлений «Югорский экспресс», Интернет ресурс – [www.avito.ru](http://www.avito.ru), данные Ханты-Мансийского агентства недвижимости и АН «Юанит») за последний год можно сделать следующие выводы:

Цены на нежилые помещения в Ханты-Мансийске в 2020 году в сравнении с 2019 годом изменились незначительно. Стоимость одного квадратного метра в капитальном здании оборудованном электроснабжением варьируется от 15 000 до 40 000 рублей. Стоимость одной сотки земельного участка в черте города с подведенными коммуникациями составляет: 400 000 – 800 000 рублей.

Главную роль в высоком уровне цен играет ипотечное кредитование. Большая часть недвижимости приобретается в долгосрочный кредит, предоставляемый банками

## **6.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ**

Изменение стоимости недвижимости зависит от ряда факторов, которые можно, разделить на объективные и субъективные. Объективные факторы характеризуют типичные для рынка ситуации и мотивы поведения участников сделки. Под их воздействием формируется средний уровень цен сделок. Субъективные факторы связаны с поведением конкурентного продавца, покупателя или посредника на стадии заключения сделки. Основными ценообразующими факторами являются:  состав передаваемых прав;  условия финансирования сделки купли-продажи;  условия продажи;  время продажи (дата предложения);  местоположение и окружение объекта;  конструктивные особенности и тип здания;  площадные характеристики;  состояние здание и участка (тип внутренней отделки, техническое состояние конструктивных элементов здания).



## 7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, “престижностью” района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка, в связи с этим правомерно будет выделить основные особенности расположения объекта оценки:

- **Удаленность от центра города** – около 3 600 м. (Приложение 3.);
- **Выход на крупные автодороги** – ул. Гагарина, ул. Восточная объездная;
- **Доступность общественных транспортных средств** – удовлетворительная;
- **Особенности экологии района** – удовлетворительная;
- **Типичное использование окружающей недвижимости** – здания и сооружения различного назначения;
- **Тип застройки окружения** – капитальные и деревянные строения;
- **Полнота застройки окружения** – более 50 %;

Оцениваемый объект представляет нежилое здание по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Сутормина, д. 14.

Таблица 4.

Параметр	Характеристика
Населенный пункт	Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск
Преобладающая застройка микрорайона	Объект расположен в зоне сложившейся застройки – здания и сооружения различного назначения
Качество обустройства двора	Удовлетворительное
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка удовлетворительная, в сезоны паводков – не затапливается
Объекты промышленной инфраструктуры района	Отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры района в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Жилые многоэтажные дома, промышленные базы
Обеспеченность коммуникациями	Микрорайон обеспечен всеми необходимыми коммуникациями: теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжения, канализация, газоснабжение, телефония
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Население и социальная репутация	Основная часть населения – жители г. Ханты-Мансийска. Общая социальная репутация – хорошая
Деловая активность	Низкая

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость – отсутствуют.

Согласно проведенному анализу, местоположение Объекта оценки является привлекательным только для размещения объекта нежилого назначения. В микрорайоне расположены организации социального, административного назначения, необходимые для населения, с хорошими подъездными и проходными путями.

Анализ характеристик и местоположения не выявил отрицательных моментов способных снизить потребительскую ценность объекта в течение ближайшего времени, при условии использования его в качестве нежилого помещения.

Детальный анализ Объекта оценки с точки зрения рынка нежилой недвижимости представлен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки».

## 7.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Таблица 5.

Параметр	Характеристика
Объект оценки	Проходная, общей площадью 9 кв.м., расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Сутормина, д. 14
Назначение объекта оценки	Нежилое
Текущее использование объекта оценки	По назначению
Имущественные права	Собственность Ханты-Мансийский автономный округ-Югра Хозяйственное ведение Государственное предприятие Ханты-Мансийского Автономного Округа «Исполнительная дирекция фонда поколений Ханты-Мансийского автономного округа»
Обременения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрировано
Физические свойства объекта оценки	Приведены в разделе 7.3 настоящего отчета
Износ, %	-
Устаревания, %	Не выявлены
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, имеющие свою специфику и влияющие на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены
Балансовая стоимость, руб.	103 389,83 руб. (Приложение 2.)
Остаточная стоимость, руб.	54 925,73 руб. (Приложение 2.)

## 7.3 ОСНОВНЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Объект оценки является объектом завершеного строительства, имеет неполное соответствие по этажности, общей полезной площади, объему, группе капитальности, материалу конструктивных основных элементов, наружной отделке и инженерному обеспечению Техническому паспорту по состоянию 03.04.2003 г., составленным ГУП «Центр техническое инвентаризации» (Приложение 4.) и имеет следующие основные технические характеристики:

Таблица 6.

Год постройки	- Данные не предоставлены
Износ	-
Этажность	- 1 эт.;
Группа капитальности	

Техническое описание объекта оценки:\*

Таблица 7.

Общая площадь здания	- 9,0 м <sup>2</sup> ;
Этажность	- 1;
Описание конструктивных элементов:	
Фундамент	- Бетонный;
Стены, перегородки	- Кирпичные;
Кровля	- Металлическая.

\*- в результате визуального осмотра установлено: отделка помещения исполнена полностью, на основании вышеизложенного, оценщиком принят уровень отделки всего помещения как хорошее.

## 8. НАИЛУЧШЕЕ И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

**Наилучшее и наиболее эффективное использование** - это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект. Объемно-планировочные характеристики делают **физически возможными** варианты использования «ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»

Использование «ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» является **юридически допустимым**, в связи с зарегистрированным правом собственности.

Использование «ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» является **финансово возможным**, так как возможно получение определенного дохода.

В результате произведенного анализа, а так же специфики использования площадей можно прийти к заключению:

- единственно возможным использованием объекта оценки - **использование по назначению – как нежилое помещение.**

## 9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О КОММЕРЧЕСКОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

Для определения уровня коммерческой привлекательности данного объекта, необходимо рассмотреть несколько факторов, влияющих на рыночную стоимость объектов недвижимости в городе Ханты-Мансийске.

Город Ханты-Мансийск находится в низинной части Западно-Сибирского региона, приравненной к районам Крайнего Севера. Условия ландшафта, климатические условия и характеристики грунтов не позволяют в настоящее время расширять городскую черту и застраивать новые территории. Единственной возможностью строительства новых зданий, в частности жилых домов, это строительство в городской черте. Для возведения нового здания, потенциальный инвестор столкнется с необходимостью решения ряда важнейших задач, как:

- выделение земельного участка, под проектирование и дальнейшее строительство здания;
- заказ проекта и утверждение архитектурного решения с внесением изменений в существующий генеральный план застройки города;
- заключение договора на строительство объекта, с вытекающими из этого затратами на строительство и сдачи объекта в эксплуатацию;
- и немаловажное значение в этом случае принимает время (t), необходимое для строительства здания.

Таким образом, «ОБЪЕКТ» оценки в силу:

- превышения спроса над предложением;
- выходу на крупные улицы города,
- наличия благоустройства территории,
- высокого уровня ликвидности аналогичных объектов недвижимости - имеет **коммерческую привлекательность.**

## **10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **10.1. ПОДХОДЫ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ**

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, **рыночная стоимость** определяется на базе основных принципов оценки - **спроса и предложения**, замещения, баланса, соответствия. Кроме того, на рыночную стоимость влияют такие экономические факторы, как **полезность** объекта, **покупательная способность**, **дефицитность** и многие другие факторы. Другими словами, рыночная стоимость отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, и ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения. С другой стороны, любой благоразумный покупатель или инвестор будут стремиться к получению максимальной отдачи от вложенных средств путем наиболее эффективного использования недвижимости. Очевидно, что форма такого использования будет зависеть от текущего состояния рынка, а стоимость объектов недвижимости при этом будет максимальной.

Для учета всех возможных точек зрения на цену недвижимости, нами в ряде случаев используются различные подходы оценки.

В каждом конкретном случае, исходя из специфики объекта, определяются те подходы, применение которых наиболее эффективно для данного объекта, так как в любой текущий момент времени максимальная стоимость недвижимости соответствует наиболее эффективному использованию данной недвижимости, которое, в свою очередь, определяется текущим состоянием рынка, мы определяем наилучшее и наиболее эффективное использование оцениваемого объекта.

Три основных подхода проведения оценки:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный;

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из возможных методов оценки и окончательно установить тот метод оценки, который будет наиболее надежным и приемлемым.

#### **ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД:**

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из **принципа замещения**, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект, подлежащий оценке, большую сумму, чем та, в которую обойдется получение разрешений, участков под застройку и возведение аналогичного объекта по назначению и качеству в обозримый период без существенных задержек. Данный метод оценки приводит к объективным результатам, если величина затрат на строительство аналогичного объекта и его износ находится в относительном равновесии спроса и предложения на рынке недвижимости.

*Затратный подход показывает оценку затрат на воспроизводство без учета износа, уменьшенной на величину износа, увеличенную на стоимость земли.*

**Основные этапы процедуры оценки при данном методе:**

- определение стоимости участка земли;
- определение затрат на воспроизводство без учета износа зданий и сооружений;
- определение величины накопленного износа зданий и сооружений;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом, как суммы стоимости участка земли и затрат на воспроизводство без учета износа зданий и сооружений за минусом накопленного износа.

#### **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД:**

Данный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках.

*Он эффективен при наличии обширного рынка на аналогичные объекты недвижимости.*

#### **Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:**

- Исследование рынка с целью отбора информации о совершении сделок по аналогичным объектам оценки.
- Отбор и проверка собранной информации для подтверждения ее достоверности, а так же что сделка совершена в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц и проведение сравнительного анализа.
- Сравнение оцениваемого объекта и аналогов по отдельным элементам.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик.

#### **ДОХОДНЫЙ ПОДХОД:**

Доходный подход основывается на *принципе ожидания*. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретет недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как стоимость будущих доходов, истекающих из факта владения данным объектом

*Данный метод оценки приемлем только к доходной недвижимости, т.е. к такой недвижимости единственной целью владения которой является получение дохода.*

### **10.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Проведя анализ по выбору методов оценки, пришли к выводу, что наиболее эффективными методами оценки, для целей настоящего отчета являются:

- затратный подход – 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, например, помещения в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. Расчет осуществлен по сборнику УПВС.
- сравнительный подход – не используем, так как отсутствуют данные о продажах аналогичных объектов;
- доходный подход - определение стоимости «ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» на 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. Применительно к объекту оценки

можно гипотетически предположить, что он приобретает не как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также и мелочь несколько аргументов:

- Несмотря на существующий в г. Ханты-Мансийске и районе развитый рынок аренды, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. 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;
- Отсутствует информация о расходах, которые будет нести арендодатель;

На основании вышеизложенного оценщиком принято решение данный подход не использовать.

### **10.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ**

Для расчета стоимости нового строительства нами был выбран метод разбивки по компонентам, или метод расчета сметной стоимости строительства. Сущность данного метода заключается в том, что стоимость всего сооружения определяется как сумма стоимостей его строительных компонентов – фундаментов, стен, перегородок, кровли и так далее. Стоимость каждого компонента получается исходя из его единичной стоимости, то есть суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единичного объема. Зная объем каждого компонента и его единичную стоимость, находим стоимость всего строительства.

Порядок определения стоимости строительства и свободных (договорных) цен на строительную продукцию в условиях развития рыночных отношений, введен в действие с 01 апреля 1994 г. письмом Госстроя России от 29 декабря 1993 г. № 12-349.

Итогом является расчетная стоимость имущества, полученная затратным методом.

В области недвижимости, по аналогии, применение затратного метода не всегда определяет рыночную стоимость. Однако в подавляющем большинстве случаев полученная затратным методом оценка является необходимой составляющей для вывода окончательной величины рыночной стоимости. Особенно это относится к новым или с небольшим сроком эксплуатации объектам, для которых величина стоимости строительства очень близка к рыночной стоимости. Кроме того, существует ряд ситуаций, в которых применение затратного метода является наиболее целесообразным и даже единственно возможным.

В данном отчете, определяем затраты на замещение «ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» по сборнику №23 «УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ». Согласно приложению Общей части к сборникам УПВС, устанавливаем что, г. Ханты-Мансийск расположен в пятом территориальном поясе и в первом климатическом районе.

На основании имеющейся информации и данных, полученных при проведении настоящего анализа для определения рыночной стоимости объекта недвижимости – административного здания, были проведены следующие этапы оценки:

- определение полной стоимости затрат на замещение объекта недвижимости;
- определение денежного эквивалента потерь в результате физического износа и устаревания здания;
- сведение итогов и определение реальной рыночной стоимости 1 куб.м. здания.

Для расчета стоимости затрат на замещение «ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» воспользуемся формулой:

$$C = V_{1969} * K_{\text{нал.благ.}} * K_{\text{кр}} * K_{\text{мат.стен}} * K_{\text{гр.кап.}} * K_{\text{уд.вес}} * K_{\text{объем}} * I_{1969/1984} * I_{1984/2019} * V * K_{\text{инф}} * K_{\text{пп}} * K_{\text{идс}}$$

где:

$V_{1969}$  - восстановительная стоимость здания в ценах 1969 года, согласно «Сборника УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ».

$K_{\text{нал.благ.}}$  - поправочный коэффициент на наличие/отсутствие благоустройств составляет 1,00.

$K_{\text{кр}}$  - поправочный коэффициент для первого климатического района, согласно порядку пользования к сборнику.

$K_{\text{мат.стен}}$  - поправочный коэффициент на материал стен, в данном отчете не требуется.

$K_{\text{гр.кап.}}$  - поправочный коэффициент на группу капитальности; согласно Консультациям по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. Изд. 1995 г. Республиканское управление технической инвентаризации, раздел «капитальность зданий». В данном отчете не требуется.

$K_{\text{уд.вес}}$  - поправочный коэффициент на удельный вес, составляет 1,00.

$K_{\text{объем}}$  - поправочный коэффициент на объем здания. В данном отчете не требуется.

$I_{1969/1984}$  - коэффициент перехода уровня цен 1969 года к уровню цен 1984 г., согласно Постановлению Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 г.

$I_{1984/2019}$  - коэффициент перехода уровня цен 1984 года к уровню цен апреля 2019 г., согласно Межрегионального информационно - аналитического бюллетеня «КО\_ИНВЕСТ» № 107; 2.2 «Индексы цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий в региональном разрезе»; (Приложение 5.)

$V$  - объем, согласно технического паспорта на объект оценки;

$K_{\text{пп}}$  - прибыль предпринимателя. Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа - это бизнес, требующий вознаграждения. Прибыль предпринимателя - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика. Прибыль предпринимателя отражает затраты на управление и организацию строительства, выражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риски, связанные со строительством. Согласно «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А.), стр. 95 (Приложение 6.).

$K_{\text{инф}}$  - переход цен апреля 2019 года к августу 2020 года. Расчет коэффициента произведен на основании данных об индексе инфляции за период апрель 2019 г. - август 2020 г.  $K = 1,043$ .

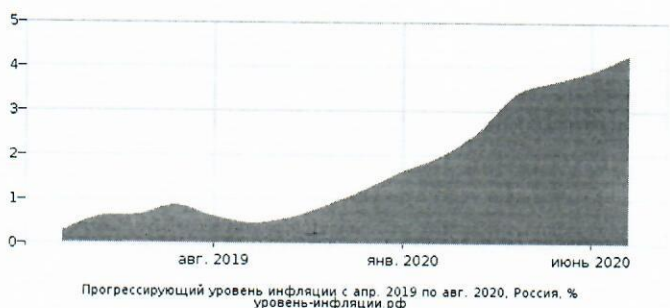
### Калькулятор инфляции

При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции в % между двумя выбранными периодами.

Начальный месяц:  
2019 Апрель

Конечный месяц:  
2020 Август

Рассчитать 4.27 %





Для удобства вычисления, все результаты сводим в таблицу:

Таблица 12.

Объект оценки	Литер	№ сб	№ таб	Ст-ть, (руб.)	K <sub>клин</sub>	K <sub>удвес</sub>	И <sub>1969/1984</sub>	Количество м <sup>2</sup> , м <sup>3</sup>	И <sub>1984/2019</sub>	K <sub>шт</sub>	K <sub>инф</sub>	K <sub>цис</sub>	Стоимость затрат на замещение, руб.
Проходная		23	31	42,5	1,06	1,0	1,2	49	126,624	1,153	1,043	1,20	484 041,96

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

Общепринято разделение износа на три вида:

1. Физический износ.
2. Функциональное устаревание.
3. Экономическое (внешнее) устаревание.

**Физический износ** – это утрата зданиями и сооружениями в целом, а также их отдельными элементами, конструкциями, инженерными системами первоначально заданных эксплуатационных свойств под влиянием внутренних процессов и внешних воздействий. Иными словами физический износ – это потеря с течением времени потребительной стоимости, выражающаяся в снижении прочности, жесткости, теплозащитных и звукоизоляционных свойств, а в ряде случаев и внешнего вида.

Методы расчета физического износа:

- метод экономического возраста
- модифицированный метод «срока жизни»;
- экспертный метод;
- метод сравнения продаж;
- метод разбивки на компоненты.

Расчет износа произведен как средневзвешенное значения «Экспертного метода» и «Метод срока жизни».

#### Экспертный метод (Ифиз №1)

Согласно визуальному осмотру и шкале экспертных оценок, экспертом приняты состояние объекта недвижимости как «удовлетворительное» - 50%.

Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Таблица 13.

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после	от 15 до 30

	проведение косметического ремонта)	капитального ремонта, в хорошем состоянии.	
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

#### Метод срок жизни (Ифиз №2)

Срок службы «Объекта оценки» согласно «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций состоящих на государственном бюджете. Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 25 февраля 1972 г. №9.17 ИБ здания», составляет 100 лет, так как нам не известен год постройки, оценщик принял решение отказаться от данного метода.

#### Физический износ

Таблица 15.

Наименование	Физический износ №1, %	Физический износ №2, %	Среднее значение физического износа, %
Проходная	50	-	50

#### Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. Д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному устареванию можно отнести восстановление встроенных шкафов, водяных и газовых счетчиков, сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли устаревание устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональное устаревание устранимое. Величина устранимого устаревания определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

К неустраняемому функциональному устареванию также относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида устаревания рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Для объекта оценки Оценщики определили функциональное устаревание равным 0%.

#### **Экономическое (внешнее) устаревание**

Экономическое устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как: общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) устаревания в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

В данном случае Оценщики определили внешнее (экономическое) устаревание равным 0%.

$$I_{\text{нак.}} = [1 - (1 - I_{\text{физ.}}/100) \times (1 - U_{\text{функц.}}/100) \times (1 - U_{\text{экон.}}/100)] \times 100\%$$

В соответствии с данным методом совокупный износ объектов оценки составляет:

#### **Определение накопленного износа**

Таблица 16.

Наименование литеры	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Накопленный износ, %
Проходная	50	0	0	50

#### **Расчет затрат на замещение объекта оценки с учетом износа и устаревания**

Таблица 17.

Наименование литеры	Затраты на замещение, руб.	Накопленный износ, %	Затраты на замещение объекта оценки с учетом износа и устаревания, руб.
Проходная	484 041,96	50	<b>242 020,98</b>
Итого			<b>242 020,98</b>

#### **ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ**

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта, определенная затратным подходом составляет:

Проведя анализ и расчеты затратным подходом, установили, что рыночная стоимость объекта оценки: Проходная, общей площадью 9 кв.м., расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Сутормина, д. 14, по состоянию на дату оценки 13 августа 2020 года, составляет:

**242 020,98 руб.**

**(Двести сорок две тысячи двадцать рублей 98 копеек)**

## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### *Описание процедуры согласования*

При оценке объекта недвижимости нами был применен сравнительный подход к оценке рыночной стоимости. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения подхода и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

**Сравнительный подход.** Этот подход использует информацию по сравнимым продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и те самым, выработка единой стоимостной оценки.

Для согласования применяем метод **распределения весовых коэффициентов**. Расчет удельного веса полученных при оценке недвижимости результатов проводится на основании усреднения весомости критериев влияния по каждому подходу. Обоснование удельного веса проводится по шести критериям:

1. достоверность информации;
2. полнота информации;
3. способность учитывать действительные намерения покупателя продавца;
4. способность учитывать конъюнктуру рынка;
5. способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта;
6. допущения, принятые в расчетах.

Рассмотрим расчет удельного веса.

1. определяется удельный вес подхода по каждому из предложенных в методике критериев. Для этого общий удельный вес (100%) распределяется между доходным, затратным и сравнительным подходами в рамках рекомендуемых критериев. Таким образом, сумма весов по каждому критерию, т.е. по строке, всегда должна быть равна 100%.

2. Рассчитывается удельный вес подхода, представленного в отчете об оценке конкретным методом, как среднее арифметическое значение удельных весов, присвоенных по каждому критерию.

### *Обоснование выбора использованных весов*

С учётом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из применённых подходов в определении итоговой стоимости объекта оценки. Результаты расчётов приведены в таблице:

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность информации, %	0	100	0
Полнота информации, %	0	100	0
Способность учитывать конъюнктуру рынка, %	0	100	0
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта, %	0	100	0

Способность учитывать действительные намерения покупателя продавца	0	100	0
Допущения, принятые в отчёте, %	0	100	0
Средневзвешенные показатели достоверности подхода в оценке, %	0	100	0
Весовой коэффициент подхода в оценке	0	100	0

Согласование результатов оценки с учётом весовых коэффициентов применённых подходов произведено по формуле:  $S_{00} = C_1 \cdot K_1 + C_2 \cdot K_2 + C_3 \cdot K_3$ ,

где  $S_{00}$  – согласованная стоимость объекта оценки;

$C_1, C_2, C_3$  – Стоимость объекта, определённая затратным, сравнительным и доходным подходами соответственно;

$K_1, K_2, K_3$  - весовые коэффициенты затратного, сравнительного и доходного подходов в оценке.

Проведя расчеты, приходим к заключению: по нашему мнению **рыночная стоимость ежемесячной арендной платы «ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»** - по состоянию на 16 июля 2020 г. с учетом округления и НДС, составляет:

Таблица 14.

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Проходная, общей площадью 9 кв.м., расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Сутормина, д. 14	<b>242 000,00</b>

## 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющейся у нас информацией:

- изложенные в настоящем отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем отчете ограничивающих условий и допущений и являются нашими персональными непредвзятыми анализами, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом настоящего отчета; я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий отчет составлен в полном соответствии с Федеральным Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Едиными Стандартами Профессиональной Практики Оценки Российского Общества Оценщиков;
- удостоверяем, что использование настоящего отчета регулируется требованиями Российского Общества Оценщиков в отношении его проверки должным образом уполномоченными представителями;
- расчетная стоимость признается действительной только на дату оценки.

Оценщик:

 М.А.Ибрагимов

## 13. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Следующие ограничивающие условия и допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- Учитывая цели оценки и необходимость использования её результатов в возможных сделках, Заказчик и Оценщики принимают на себя обязательства по конфиденциальности расчетов.
- Оценщики не принимают на себя ответственности за описание правового статуса оцениваемых объектов, подразумевающее обсуждение юридических аспектов права собственности.
- Рыночная стоимость оцениваемого объекта, определена в настоящем отчете с учетом налога на добавленную стоимость (НДС).
- Данные о рыночной стоимости оцениваемого объекта, приведенные Оценщиками в настоящем отчете, округлены.
- Оценщики не производили обмер оцениваемых объектов, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.

- Исходные первичные данные, использованные Оценщиками при подготовке настоящего отчета, были получены от Заказчика и из надежных источников и считаются достоверными, тем не менее, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Оценщики предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки, на состояние оцениваемых объектов, их конструкций, грунтов. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщики не обязаны приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по оцениваемым объектам недвижимости.
- Ни Заказчик, ни Оценщики не вправе использовать настоящий отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором (правилами) об оценке.
- Мнение Оценщиков относительно оцениваемой стоимости объектов действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемых объектов.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом относительно настоящего отчета, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Настоящий отчет содержит независимое профессиональное мнение Оценщиков относительно определяемой стоимости оцениваемых объектов и не является гарантией того, что оцениваемый объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в настоящем отчете стоимости.
- Использование отдельных положений и выводов настоящего отчета вне его основного контекста может являться некорректным и привести к искаженному восприятию содержания.

#### **14. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

Без нашего письменного согласия «Заказчик» должен принять условие не упоминать «наше имя» или наш отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам. Согласно установленным профессиональным стандартам, «Исполнитель» аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации полученной от «Заказчика», а так же полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

#### **15. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**

Все участники составления настоящего «ОТЧЕТА» имеют профессиональное базовое образование в области оценки недвижимости.

## **16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

### *Перечень документов используемых оценщиков и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки*

- Выписка из ЕГРН;
- Технический паспорт;
- Справка о балансовой/остаточной стоимости

### *Справочная и учебная литература*

- Справочник базовых цен на проектные работы для строительства, Министерства  
Строительства России, Москва-1994 год;
- Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой, Москва  
1990 год;
- «Оценка недвижимости», Генри С. Харрисон, Москва, 1994 год;
- С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. М.: Маросейка, 2009;
- Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие.-М.: КНОРУС, 2008;
- Н.Е.Симионова. методы оценки и технической экспертизы недвижимости. М.:и ИКЦ  
«МарТ», 2006.

### *Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения*

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и  
требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом  
Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»,  
утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»,  
утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299;
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден  
приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;

Настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

- Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015),  
утвержден решением Правления Российского общества оценщиков

Обоснование их применения: требования Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998г.



**Фотографии объекта оценки**





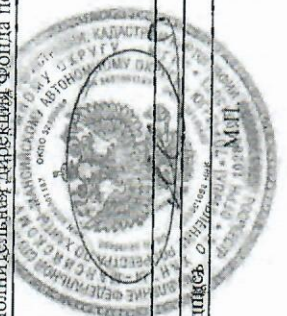


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист №1	Раздел 1	Всего листов выписки: 2
Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 2
7 марта 2018г.		
Кадастровый номер:	86:12:0102016:129	
Номер кадастрового квартала:	86:12:0102016	
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Ивентарный номер 3853; Условный номер 86:00:12:00043:014:3853	
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Сутормина, д. 14	
Площадь, м2:	9	
Назначение:	Нежилое	
Наименование:	Проходная	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:	16855.2	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0102016:1	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.	
Получатель выписки:	Люблин Роман Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: государственное предприятие Ханты-Мансийского автономного округа "Исполнительная дирекция Фонда поколений Ханты-Мансийского автономного округа", ИНН: 8601018293	



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР  
ПРАВ

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	<i>С.М. Люблин</i>	Люблин Р.А.

Приложение 1.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего листов выписки: 2	
7 марта 2018г.	
Кадастровый номер: 86:12:0102016:129	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:12:0102016:129-86/041/2018-3 07.03.2018 14:26:45
3	Документы-основания	3.1	Статья 3.1 Федерального закона №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Выдан 25.10.2001
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Государственное предприятие Ханты-Мансийского автономного округа "Исполнительная дирекция Фонда поколений Ханты-Мансийского автономного округа", ИНН: 8601018293, ОГРН: 1028600513897
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Хозяйственное владение 86:12:0102016:129-86/041/2018-2 07.03.2018 14:26:45
3	Документы-основания	3.2	Соглашение об отступном по договорам займа, Выдан 12.01.2018
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР  
С/РАБ

Полное наименование должности

Подпись

ЛОСКИН И.А.

Инициалы, фамилия

М.П.

Министерство

ГП "Исполнительная дирекция Фонда поколений Ханты-Мансийского автономного округа"

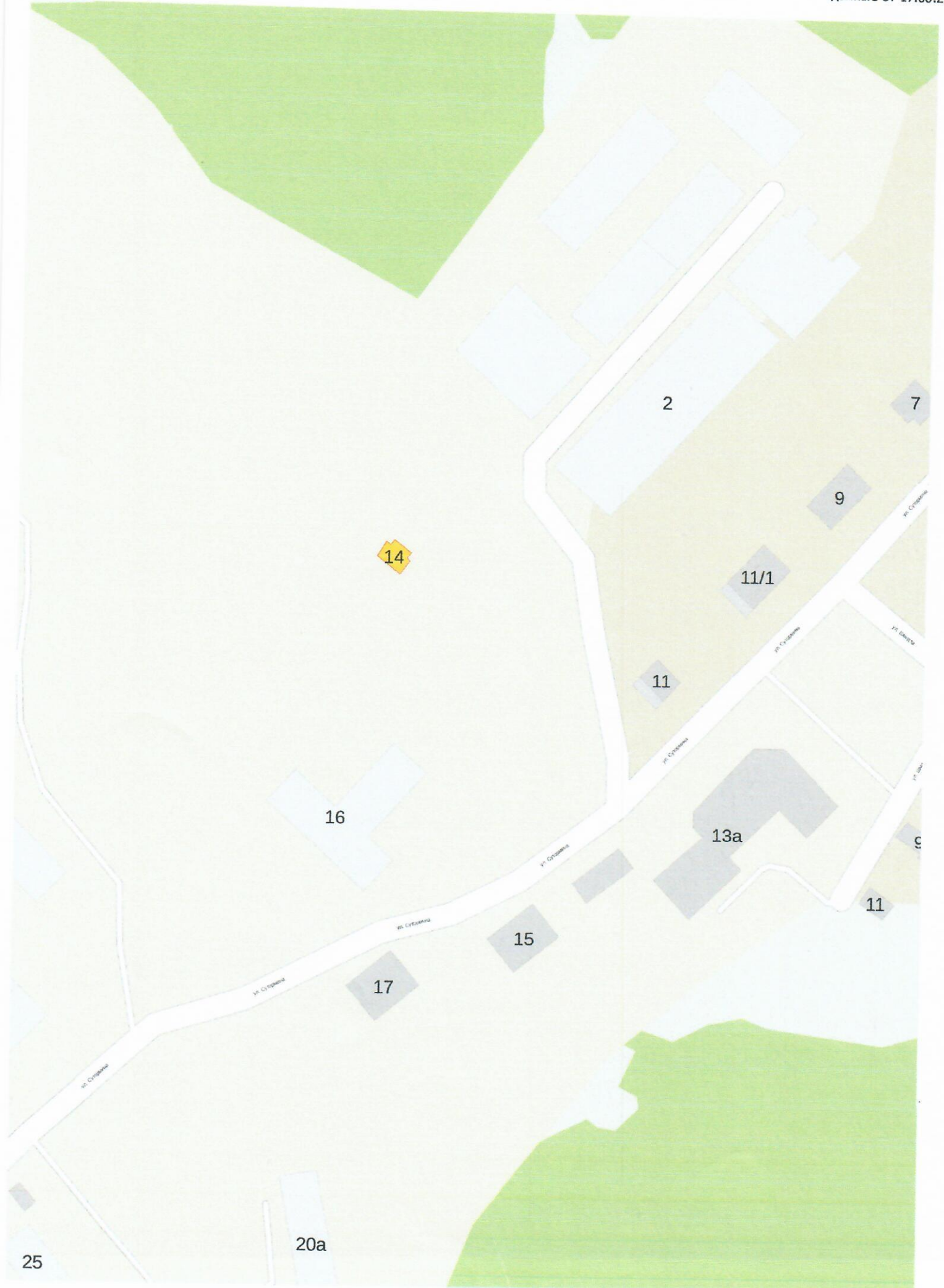
Ведомость амортизации ОС за Июль 2020 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Отбор: Группа учета ОС в группе "Здания" И Основное средство Равно "Проходная кирпич общ.пл. 9 кв.м. (г.Х-Мансийск, ул.Сугормина, 14)"

Группа учета ОС \ Основное средство, Инвентарный номер, Первоначальная стоимость	На начало периода		За период		На конец периода		Остаточная стоимость
	Стоимость	Амортизация (износ)	Увеличение стоимости	Уменьшение стоимости	Списание амортизации (износа)	Амортизация (износ)	
Здания	103 389,83	46 848,63	56 541,20		1 615,47	48 464,10	54 925,73
Проходная кирпич общ.пл. 9 кв.м. (г.Х-Мансийск, ул.Сугормина, 14), О10051812, 103 389,83	103 389,83	46 848,63	56 541,20		1 615,47	48 464,10	54 925,73
<b>Итого</b>	<b>103 389,83</b>	<b>46 848,63</b>	<b>56 541,20</b>		<b>1 615,47</b>	<b>48 464,10</b>	<b>54 925,73</b>

10  
14-21



Приложение 4  
Юграторг 21

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»  
«ЮГРАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»

## Технический паспорт

### Проходная

Ханты-Мансийский автономный округ

Город (пос.) - г. Ханты-Мансийск

Улица (пер.) - Сугормина 14

Инвентарный номер	3853					
Реестровый номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на «03» апреля 2003 года.



### I. Сведения о принадлежности

Дата постановки на учет	Субъект права: для гражданина - фамилия, имя, отчество, пасп. данные; для юр. лиц - наименование по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Доля (часть, литера)	Дата исключения

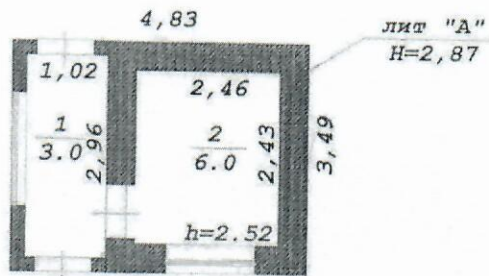
### II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	фактически	в том числе		под двором	озелено	под огородом
		застроенная	незастроенная			
		17				

### III. Описание зданий и сооружений

Литера	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов		
		площадь (кв.м)	высота (м)	объем (куб.м)	фундамент	стены	кровля
А	Основное строение	16.9	2.87	49	бетонные	кирпичные	металлическая

проходная



	г. Ханты-Мансийск РФ ДФГУП "Югратехинвентаризация"		Инвентарный №
Лист № _____	Пэтажний план проходной Ул. Сугормина 14		Масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
09.04.03	Техник	Ермакова Л.Н.	<i>[Signature]</i>
	Инженер	Мамыкаева Н.К.	<i>[Signature]</i>
	Директор	Лебедева В.А.	<i>[Signature]</i>

**Экспликация**  
к поэтажному плану нежилого здания (помещения)

Литера	Этаж	Помещение	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Итого	Площадь, кв.м		Выс. помещ.
							Основная	Вспомог.	
Основное строение									
A	1		1	проходная	1.02*2.96		3.0		2.52
			2	проходная	2.46*2.43		6.0		
<b>Итого по помещению</b>						<b>9.0</b>	<b>9.0</b>		
<b>Итого общей площади</b>						<b>9.0</b>	<b>9.0</b>		

#### IV. Общие сведения

Назначение: проходная  
Использование: проходная  
Количество мест (мощность) 1

#### V. Техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование	Физический износ %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.), в ценах 1969 г.
А	Основное строение	0	4836.00
	<b>Итого:</b>		<b>4836.00</b>

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2003 г.

**104941.20 руб**

### Перечень прилагаемых документов

№ п/п	Наименование	Примечания
1	Поэтажный план	Масштаб 1:100
2	Экспликация к поэтажному плану	1 лист

Паспорт выдан 9 апреля 2003 г.

Директор ДФГУП "Югратехинвентаризация"



Лебедева В.А.



пронумеровано,  
прошнуровано и  
скреплено печатью

листов

16.04.03 *ep*

Ермакова Л.Н.

КО-ИНВЕСТ

Приложение 5.

С наружными ограждающими конструкциями из:												Номер сборника
кирпича			железобетона			Панели «сэндвич»			Витражные системы		древесины	
стали и железобетона	Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	древесин ы	железобетона			стали	стали и железобетон а	Легкие стальные тонкостенн ые	стали и железобетон а	древесины		
			в бескаркасных системах	в каркасных системах	И несущими конструкциями преимущественно из							
81,636		120,938	72,550	124,296	118,567	122,275				88,392	Вып.64, II кв.2008	
87,838		131,016	79,338	136,280	130,264	135,745				94,783	Вып.66, IV кв.2008	
85,471		128,764	80,144	129,236	123,510	131,795				95,809	Вып. 72, II кв. 2010	
86,399		133,552	81,281	132,342	124,741	135,254				97,955	Вып. 74, I кв. 2011	
85,480 / 99,296		132,462	79,553	131,854	124,376	135,265				98,186	Вып. 75, 2 кв. 2011	
87,612	99,260	133,493	81,153	132,538	125,603	136,753				97,466	79, 1 кв.2012	
93,274	96,640	127,614	98,779	129,019	132,668	127,645				95,786	81, 3 кв. 2012	
98,622	103,261	135,845	106,016	137,738	142,507	133,828				100,272	84, июль 2013	
105,839	111,290	147,821	112,184	147,570	149,420	142,191				106,396	86, январь 2014	
109,799	112,319	149,914	112,399	148,619	149,485	142,143			132,143	111,536	89, октябрь 2014	
109,520	117,079	152,743	116,578	153,240	154,375	147,827	165,287	165,287	136,547	116,290	92, июль 2015	
108,205	114,992	149,493	116,240	149,411	150,685	144,191	133,020	133,020	162,242	115,908	93, октябрь 2015	
110,767	119,769	153,842	119,580	155,796	155,986	152,552	138,684	138,684	169,634	119,481	97, октябрь 2016	
118,209	128,257	158,134	124,605	166,833	165,042	153,042	147,429	147,429	180,520	127,491	100, июль 2017	
121,149	132,288	173,379	127,637	173,692	171,203	173,352	154,891	154,891	184,113	130,973	103, апрель 2018	
126,624	139,079	183,836	131,544	182,900	179,573	181,930	162,020	162,020	192,808	136,671	107, апрель 2019	



#### 4.1. Коллективное мнение оценщиков

**Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15.3%	14.4%	16.2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	18.2%	17.2%	19.2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17.1%	16.1%	18.1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13.0%	12.1%	13.8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17.8%	16.8%	18.8%



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 112704

Настоящий диплом выдан Ибрагимову Марсу Ахатовичу  
(фамилия, имя, отчество)  
 в том, что он(а) с 01 сентября 2008 г. по 13 апреля 2009 г.  
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО  
Московская финансово-промышленная академия  
(наименование государственного высшего профессионального образовательного учреждения)

по программе профессиональной переподготовки  
"Оценка стоимости предприятия  
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 13 апреля 2009 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Ибрагимова  
(фамилия) Марса Ахатовича  
(фамилия)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
(специальность) стоимости  
(результат) предприятия (бизнеса)



*[Handwritten signature]*  
государственный инспектор государственной комиссии

Город Москва..... 2009

Диплом является государственным документом  
 о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
 профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0183

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772400406123

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0120

Города

Москва

Дата выдачи

30 апреля 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**ИБРАГИМОВ  
Марс Ахатович**

прошел(а) повышение квалификации в (на)

**НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный  
университет «Синергия»**

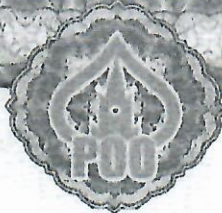
по программе «**Оценочная деятельность**»

за время обучения сдать(а) экзамены и зачеты  
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично
<b>Всего</b>	<b>104</b>	

Итоговая работа на тему: **Нет**





**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

**Оценщик:**

**Ибрагимов Марс Ахатович**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 860103534237**

*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**

**03 февраля 2012 года, регистрационный № 007820**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент



М.П.

**Ю.В. Козырь**

**0002205 \***

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20019/20**  
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ**  
**ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

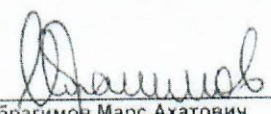



г. Москва

16 января 2020 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001. р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк». г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Оценщик Ибрагимов Марс Ахатович Адрес регистрации или ИНН: 860103534237
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 13 февраля 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 12 февраля 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</i>
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.</b>	Страховая премия по настоящему Договору составляет 3 200.00 (Три тысячи двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем одновременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 13 февраля 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 13 февраля 2020 г. по 12 февраля 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 13 февраля 2020 г. по 12 февраля 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>• целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>• расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>• судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: <a href="mailto:sos@alfastrah.ru">sos@alfastrah.ru</a> и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика.</li> <li>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</li> </ol>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>Ибрагимов Марс Ахатович</p>	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>  <p>в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г.</p> <p>Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/778/20068/19 Исп. Кушир О.В. +74957880999#5435</p>

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000724-1

« 20 » ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

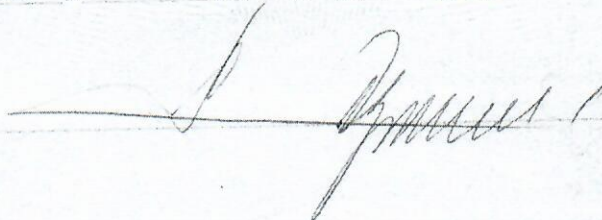
выдан

Ибрагимову Марсу Ахатовичу

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

от « 20 » ноября 2017 г. № 23

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 20 » ноября 2020 г.