



**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

ОТЧЕТ

№ 324/06.08.2020/011400

Об оценке рыночной стоимости сооружения:

Артезианская скважина №1, кадастровый номер – 86:08:0000000:15668, расположенная по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нефтеюганский район, п.Салым, Промзона РВУ-2

Дата оценки: 06 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 оценки и об оценщике	5
4	Общие понятия и определения	6
4.1	Используемая терминология	6
4.2	Принципы оценки	9
5	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	10
6	Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	11
7	Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
7.1.	Описание местоположения объекта оценки	16
7.2	Сведения об объекте оценки	16
7.3	Основные характеристики	17
8	Наилучшее и наиболее эффективное использование	18
9	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	19
9.1	Подходы к проведению оценки	19
9.2	Выбор подходов и методов проведения оценки	20
9.3	Расчет стоимости объекта оценки	20
10	Согласование результатов	24
11	Заявление о соответствии	25
12	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	26
13	Конфиденциальность	27
14	Квалификация оценщиков	27
15	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	27
16	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	28
	Фотографии объекта оценки	29
	Приложения	32

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора на проведение оценки № 324/О от 06.08.2020 г., оценщик произвел оценку рыночной стоимости следующего «ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»:

- Артезианская скважина №1, кадастровый номер – 86:08:0000000:15668, расположенная по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нефтеюганский район, п.Салым, Промзона РВУ-2.

Цель оценки: определение рыночной стоимости

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

Дата оценки: 06 августа 2020 г.

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

Проведя расчеты, приходим к заключению:

рыночная стоимость «ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» по состоянию на 06 августа 2020 г., с учетом округления и без НДС, составляет:

Таблица 1.

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом округления, руб. и без НДС
Артезианская скважина №1, кадастровый номер – 86:08:0000000:15668, расположенная по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нефтеюганский район, п.Салым, Промзона РВУ-2	2 795 000,00

Оценщик



М.А.Ибрагимов

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.

Объект оценки	Артезианская скважина №1, кадастровый номер – 86:08:0000000:15668
Адрес	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нефтеюганский район, п.Салым, Промзона РВУ-2
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»
Собственник, правоустанавливающие и 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 10.12.2018 г. (Приложение 1.)
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Вид стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов (цели и задачи проведения оценки)	Результат оценки как независимое профессиональное суждение о стоимости объекта оценки предполагается использовать для принятия управленческих решений
Дата проведения оценки	06.08.2020 г. (Шестое августа две тысячи двадцатого года)
Дата осмотра объекта оценки	06.08.2020 г. (Шестое 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 № 324/О от 06.2020 г.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки, допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> – Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная. – Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. – Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. – Все иллюстрированные материалы использованы в Отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия. – Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. – Данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации. – Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания Отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета. – Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам. – От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда. – Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объекта оценки. – Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что с рассматриваемым Объектом будет совершена сделка по указанной стоимости.

– Данные о рыночной стоимости оцениваемого объекта, приведенные Оценщиками в настоящем отчете, округлены.

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 г., 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; предме-

ты, 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** (устранимое и неустранимое) - 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 неустранимым, 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.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

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 предложениях);
- 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 нежилкой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа - Югра.

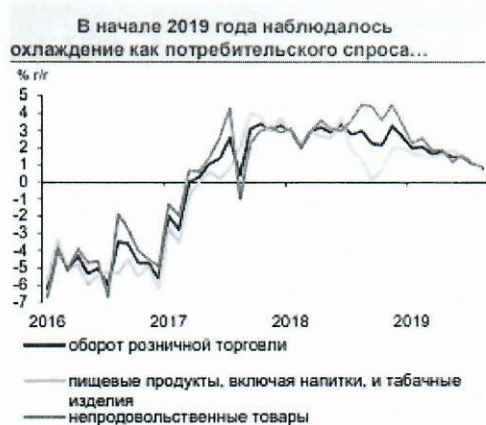
6.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

(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 непродовольственном 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



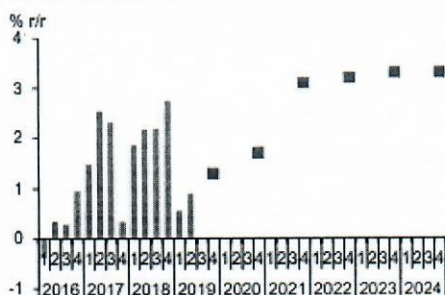
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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.

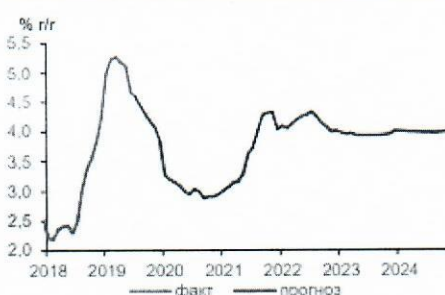
В 2020 году в условиях охлаждения потребительского спроса, обусловленного нормализацией темпов роста потребительского кредитного портфеля, ожидается усиление дезинфляционного тренда. По прогнозу Минэкономразвития России, инфляция в первой половине 2020 года опустится ниже 3,0 %, а по итогам года составит 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.

Экономический рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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.

К 2024 году доля инвестиций в основной капитал в ВВП достигнет 25 % **В отраслевой структуре инвестиций произойдут сдвиги**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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
Последний опрос (04-16.02.2016)							
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
Предыдущий опрос (20.11-01.12.2015)							
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.1rre.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 Определение сегмента рынка

Объект оценки относится к сегменту водозаборных сооружений на рынке г. Ханты-Мансийска и района.

6.3 Анализ фактических данных о ценах предложений аналогичных объектов недвижимости

На данный отчетный период (Август 2020 года) на рынке недвижимости г. Ханты-Мансийска и района отсутствуют аналогичные объекты.

6.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ценообразующие факторы: техническое состояние, материал изготовления, протяженность, сложность рельефа и т.п.

Анализ вышеперечисленных значений на соответствии рыночным данным не производился, в связи с отсутствием достоверной рыночной информации.

В сложившейся ситуации на рынке ликвидность объекта оценки определяется как возможность реализации при коротком сроке экспозиции.

На основании телефонного интервью со специалистами оценщиком принят показатель ликвидности на уровне «низкий», со сроком реализации более 12 мес.

Пригодность объекта оценки при сложившейся ситуации на рынке объекта оценки определяется спросом. На сегодняшний день спросом пользуются объекты, не требующие значительных капитальных вложений.

6.5 Основные выводы

Изучив и проанализировав данные о предложениях аналогичных сооружений в Ханты-Мансийском районе (источники: avito, данные агентств недвижимости) за последний год можно сделать следующие выводы:

Рынок артезианских/водозаборных скважин, так как отсутствует информация о проведенных сделках купли-продажи аналогичных сооружений. Потребитель при необходимости строит новые комплексы при помощи специализированных организаций.

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 объекта недвижимости, в связи с этим правомерно будет выделить основные особенности расположения объекта оценки:

Таблица 4.

Населенный пункт	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нефтеюганский район, п.Салым
Преобладающая застройка района	Здания и сооружения производственного назначения
Близость к крупным автодорогам	-
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры района	-
Объекты социальной инфраструктуры района в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Отсутствуют
Деловая активность	Средняя

7.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Таблица 5.

Параметр	Наименование объекта	Балансовая/остаточная стоимость, рублей
Объект оценки	Артезианская скважина	Данные не предоставлены
Назначение объекта оценки	Хозяйственно-питьевое водоснабжение ОБП	
Текущее использование объекта оценки	По назначению	
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»	
Собственник, 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 10.12.2018 г. (Приложение 1.)	
Обременения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрировано	
Износ	См. п.7.3	
Устаревания	См. п.7.3	
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	

7.3. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Артезианская скважина №1, кадастровый номер – 86:08:0000000:15668, расположенная по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нефтеюганский район, п.Салым, Промзона РВУ-2, является объектом завершеного строительства и имеет следующие основные технические характеристики (Приложение 2.):

Таблица 6.

– Год постройки	- 2017;
– Назначение	- Хозяйственно-питьевое водоснабжение ОБП;
– Общая глубина скважины от поверхности земли	- 300 м.;
– Техническое состояние	- Удовлетворительное;
– Кадастровая стоимость	- 162 750 рублей (Приложение 1.).

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

Анализ характеристик и местоположения не выявил отрицательных моментов способных снизить потребительскую ценность объекта в течение ближайшего времени, при условии использования объекта оценки по назначению.

8. НАИЛУЧШЕЕ И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Определения наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на 4-х критериях.

Физически возможные варианты использования.

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние объекта недвижимости.

Физические характеристики накладывают ограничения на возможные варианты использования объекта.

Законодательно разрешенное использование.

В настоящее время разрешенным использованием сооружения является – Хозяйственно-питьевое водоснабжение ОБП.

Варианты использования, приносящие прибыль.

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход от сооружения в аренду.

Физически возможными способами использования объекта оценки можно считать прибыльными, поскольку возможна сдача в аренду сооружения и получение дохода.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием.

Физические ограничения определяют единственно возможный способ использования - Хозяйственно-питьевое водоснабжение ОБП.

Основываясь на нашем анализе и принимая во внимание расположение объекта, физические условия объекта недвижимости, мы пришли к выводу, что наиболее эффективное использование объекта недвижимости достигается при использовании его по назначению.

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

9.1. ПОДХОДЫ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

При оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и права аренды земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков).

Согласно п.20 ФСО № 1 Оценщик обязан использовать все три вышеуказанных подхода к оценке, либо обосновать отказ от использования какого либо подхода.

Возможность и целесообразность применения того или иного подхода к оценке, а также выбор методики расчетов в рамках соответствующего подхода, определяются в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки, особенностей конкретного рынка, вида определяемой стоимости, состава сведений, содержащихся в собранной информации.

В данном случае, учитывая специфику объекта оценки, цель и назначение оценки, для определения рыночной стоимости права аренды на земельный участок в рамках настоящей оценки развитого рынка земли, для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка применена методика определения кадастровой стоимости земельных участков, основанная на сравнительном подходе к оценке, т.е. в данном случае рыночная стоимость земельного участка в связи с неразвитостью рынка земли принимается равной кадастровой стоимости. Для определения выкупной стоимости оцениваемого земельного участка использована методика расчета, применяемая при продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений, также основанная на элементах сравнительного подхода к оценке.

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 методы, применение которых наиболее эффективно для данного объекта, так как в любой текущий момент времени максимальная стоимость недвижимости соответствует наиболее эффективному

использования 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.

9.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

- затратный подход – определение рыночной стоимости «ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» по сборникам «Укрупненных показателей восстановительной стоимости» уменьшенной на величину износа;
- сравнительный подход – не используем, так как на рынке отсутствует информация о сделках купли-продажи аналогичных объектов;
- доходный подход – позволяет определить стоимость приносящего доход недвижимого имущества посредством количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени. В данном случае в связи с отсутствием достоверной информации по аренде электросетевых комплексов и оборудования оценщиком принято решение данный подход не использовать.

9.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНО СТОИМОСТИ

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 – отвод территории, подготовка трассы; земляные работы; изоляция газопровода; фасонные части; переходы через балки, овраги, железные и автомобильные дороги; подземные переходы через русла и поймы рек; колодцы; берегоукрепительные и противозерозионные работы. 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.

Оценивая собственность с точки зрения затрат на ее создание, оценщик сначала определяет стоимость воспроизведения ранее выполненных улучшений, затем вычитает износ, а в конце добавляет вычисленную стоимость земельного участка.

Итогом является расчетная стоимость имущества, полученная затратным методом. Последовательное выполнение принципов оценки в затратном методе позволяет сформулировать важный вывод, что стоимость строительства (издержки) и рыночная стоимость - существенно различные понятия.

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 восстановительную стоимость «ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» по сборникам «УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ».

Согласно приложению Общей части, устанавливаем, что Ханты-Мансийский район расположен в пятом территориальном поясе и в первом климатическом районе.

Для расчета рыночной стоимости «ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» воспользуемся формулой:

$$C = (V_{1969} * K_{\text{клим}} * K_{\text{уд.вес}} * K_1 * K_2 * I_{1969/1984} * I_{1984/2019} * K_{\text{пп}} * K_{\text{инф}}) * V(S, L)$$

Для удобства по определению рыночной стоимости сооружений расчет представлен в следующей таблице:

Таблица 7.

Объект оценки	Литер	№ сб	№ таб	Ст-ть, (руб.)	K _{клим}	K _{уд.вес}	K ₁	K ₂	I _{1969/1984}	Количество м	I _{1984/2019}	K _{пп}	K _{инф}	Стоимость затрат на замещение, руб.
Артезианская скважина №1		26	159	66	1,09	1,00	1,15	1,03	1,2	300	146,855	1,13	1,098	5 589 558,69

- № сб – номер сборника по оценке;
- № таб – номер таблицы;
- Ст-ть – восстановительная стоимость в ценах 1969 года;
- K_{клим}. – поправочный коэффициент климатического района согласно Общей части к сборникам;
- K_{уд.вес} – поправочный коэффициент на удельный вес отсутствия конструктивных элементов, в нашем случае это процент готовности объекта незавершенного строительства согласно Кадастровому паспорту;
- K₁ – территориальный коэффициент Западно-Сибирского экономического района, согласно Постановлению Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 г.;
- K₂ – территориальный коэффициент для района Крайнего Севера и местности приравненные к ним, согласно Постановлению Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 г.;
- I_{1969/1984} – коэффициент перехода уровня цен 1969 года к уровню цен 1984 г. по строительству в Российской Федерации, согласно Постановлению Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 г. составляет 1,20;
- I_{1984/2019} – коэффициент перехода уровня цен 1984 года к уровню цен апреля 2018 г., согласно Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «КО-ИНВЕСТ» № 103; 2.2 «Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий в региональном разрезе» (Приложение 3.);
- K_{пп} – коэффициент предпринимательской прибыли принят оценщиком на уровне 1,13 (Приложение 4.);
- K_{инф} – коэффициент перехода цен апреля 2018 года к августу 2020 года (Приложение 5.);
- V(S, L) – объем (площадь, длина).

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.

Так как не известен год постройки, физический износ объекта будет рассчитан экспертным методом.

Экспертный метод (Ифиз)

Согласно визуальному осмотру и шкале экспертных оценок, экспертом приняты состояние как «удовлетворительное» и износ на уровне 50%.

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

Таблица 8.

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 прирабочные 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 проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
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 пригодным 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
--------------------------	--	--	--------------

Расчет затрат на замещение объекта оценки с учетом износа и устаревания

Таблица 9.

Наименование	Затраты на замещение, руб.	Накопленный износ, %	Затраты на замещение объекта оценки с учетом износа и устаревания, руб.
Артезианская скважина №1	5 589 558,69	50	2 794 779,34

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ

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

Таблица 10.

Наименование показателей	Значение показателей
Рыночная стоимость, руб.	2 794 779,34

Проведя анализ и расчеты затратным подходом, установили, что рыночная стоимость Артезианской скважины, составляет:

2 794 779,34 руб.

(Два миллиона семьсот девяносто четыре тысячи семьсот семьдесят девять рублей 34 копейки).

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Описание процедуры согласования

При оценке объекта недвижимости нами были применены все возможные подходы к оценке рыночной стоимости. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Затратный подход. Этот подход заключен в расчете новой восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа плюс стоимость земельного участка. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Слабость метода состоит в следующем:

- сложность точной оценки всех форм износа;
- не учитывает рыночной ситуации

Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом. Применив затратный подход к оценке стоимости объекта, эксперты получили следующие результаты:

Таблица 11.

Наименование объекта	Затратный подход руб.	Вес, %	Рыночная стоимость, рублей
Артезианская скважина	2 794 779,34	100	2 794 779,34

Проведя расчеты приходим к заключению: по нашему мнению **рыночная стоимость «ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»** - по состоянию на 06 августа 2020 г. (см. Гл. «Методика оценки», «Рыночная стоимость») с учетом округления, составляет:

Таблица 12.

Вид стоимости	Сумма, руб.
Рыночная стоимость сооружения	2 795 000,00

11. 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 действительно 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 требовании 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


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

Следующие ограничивающие условия и допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.
- Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ право устанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Все иллюстрированные материалы использованы в Отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
- Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания Отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что с рассматриваемым Объектом будет совершена сделка по указанной стоимости.
- Рыночная стоимость оцениваемого объекта определена в настоящем отчете без учета налога на добавленную стоимость (НДС).
- Итоговая величина стоимости представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

13. 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.

14. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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

15. 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

Справочная и учебная литература

- Справочник базовых цен на проектные работы для строительства, Министерства Строительства России, Москва-1994 год;
- Сборник № 28 УПВС, «Экономика», Москва, 1970 год;
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «КО-ИНВЕСТ» № 84; 2.2 «Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий в региональном разрезе»;
- Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой, Москва 1990 год;
- «Оценка недвижимости», Генри С. Харрисон, Москва, 1994 год;
- Н. Дрейпер, Г.Смит. Прикладной регрессионный анализ. М., «Статистика», 1973 год;
- А.М.Дубров, В.С.Мхитарян, Л.И.Трошин. Многомерные статистические методы. М. «Финансы и статистика», 1998 год;
- Р.Томас. Количественные методы анализа хозяйственной деятельности. М., «Дело и Сервис», 1999 год;
- Е.Н Иванова. Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» М.:КНОРУС, 2008.
- Т.Дж.Уотшем, К.Паррамоу. Количественные методы в финансах. М., «ЮНИТИ», 1999 год;
- Конрад Карлберг. Финансовый анализ с помощью Excel;
- И.В. Орлова. Экономико-математические методы и модели. Выполнение расчетов в среде Excel.

16. 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 2010), утвержден решением Правления Российского общества оценщиков

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

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ







Приложение 1

33

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

отдел государственного кадастра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости раздела 1 и части 1 кадастровых листов на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости на основании сведений:

Лист №1		Раздел 1		Всего листов раздела 1		Всего листов выписи 2	
10 декабря 2018г.							
Кадастровый номер: 86:08:0040400:15668							
№ кадастрового квартала: 86:08:0040400							
Дата присвоения кадастрового номера: 06.07.2012							
№ присвоенный государственный учетный номер: 86:01:08:0021/12:91:0000							
Адрес: Ханты-Мансийский Югра (ао), Нефтегазовый (р-н), Салым (п.д. Промзона РБУ -2							
Основная характеристика (для сооружений)		тип	значение	единица измерения в квадратных метрах			
		площадь	0				
		глубина	310				
Назначение: Артезианская скважина № 1							
Наименование: Артезианская скважина № 1							
Количество этажей, в том числе подземных этажей: данные отсутствуют							
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства: данные отсутствуют							
Год завершения строительства: данные отсутствуют							
Кадастровая стоимость, руб: 162750							
Кадастровые номера над объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 86:08:0010201:56							
Кадастровые номера помещений, машинно-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют							
№ выд. разрешенного использования: данные отсутствуют							
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"							
Особые отметки: Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с владением. Нежилое. Сведения для заполнения разделов 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.							
Подписатель выписки: Рахова Наталья Леонидовна (представитель правообладателя), Правоблагодатский, Субъект ИФ-Ханты-Мансийский автономный округ - Югра							

полное наименование должности	инициалы, фамилия
ПОДПИСА	

МП

С ЗЕМЛЕМ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1


Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Сооружения
(вид объекта недвижимого имущества)

"04" июня 2014 г. № 86/201/14-126346	
Кадастровый номер:	86:08:0000000:15668
Номер кадастрового квартала:	86:08:0000000
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Ханты-Мансийский - Югра (ао), Нефтеюганский (р-н), Салым (п.), Промзона РВУ -2		
2	Основная характеристика:	Глубина	310	м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Артезианская скважина № 1		
4	Этажность:	—	1	
		количество этажей		количество подземных этажей
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	162750		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	9555		
10	Особые отметки:	Наименование: Артезианская скважина № 1 №86-0-1-23/4002/2014-1186		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре		

Начальник отдела		А. А. Хлопова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ООО "ГЕОКАРТЭКС"

ПАСПОРТ

ВОДОЗАБОРНОЙ СКВАЖИНЫ № 1,

**расположенной на территории Промзоны РВУ-2 в п. Салым
(южная часть) Нефтеюганского района**

Паспорт передан Заказчику

" ____ " _____ 2018 г.

Получил: / _____ / _____ / _____ /
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

**г. Ханты-Мансийск
2018 г.**

ГАРАНТИЙНОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

ООО "Геокартэкс" предоставляет гарантию на бесперебойную работу водозаборной скважины № 1, расположенной на территории Промзоны РВУ-2 в п. Салым (южная часть) Нефтеюганского района, при условии соблюдения рекомендаций по эксплуатации скважины (дебит не должен превышать 10 м³/час) и устанавливает следующие гарантийные сроки:

1. По общестроительным и специальным работам - 12 месяцев со дня сдачи объекта в эксплуатацию.
2. По установленному гидромеханическому и электротехническому оборудованию - согласно гарантий заводов-изготовителей

"01 " ноября 2018 г.

Директор
ООО "Геокартэкс"



А.И. Хромов

Инструкция по эксплуатации водозаборной скважины

1. Предприятие или организация, которое использует подземные воды, несёт ответственность за:
 - охрану подземных вод от истощения и загрязнения их промышленными и бытовыми сточными водами и отходами;
 - соблюдение установленного режима эксплуатации подземных вод;
 - соблюдение режима зон санитарной охраны.
2. Два раза в год, в установленные сроки производится генеральная проверка технического состояния скважины и водоподъемного оборудования. При этом определяются:
 - степень износа насоса;
 - причины изменения его производительности;
 - качество воды.

При уменьшении производительности скважины проверяется её глубина.

3. Помещение, в котором находится насосное оборудование, установленное над устьем скважины, должно быть чистым и незахламлённым.
4. Закрепить специалиста, который должен ознакомиться с документацией на скважину (паспортом), насосным оборудованием и пройти инструктаж по наблюдениям за скважиной.
5. Электродвигатель насоса подключать к сети только через пусковую станцию, в которой предусмотрена защита двигателя.
6. Пуск и выключение насоса производить при закрытой задвижке, от правильности проведения пуска зависит дальнейшая работа скважины.
7. При колебаниях напряжения в электросети отключить насос во избежание перегорания электродвигателя.
8. В случае незначительного пескования скважины, при пуске необходимо при помощи задвижки ограничить производительность насоса до прекращения выноса песка.
9. Возможные неисправности насоса, их причины, а также способы устранения приведены в «Инструкции по эксплуатации агрегатов электронасосных, центробежных, скважинных для воды типа ЭЦВ».
10. В случае продолжительных простоев в работе скважины возможно снижение её дебита и заиливание.
11. Возможность увеличения дебита скважины согласовывается с организацией, пробурившей данную скважину.
12. При изменении качества воды обращаться в санитарно-эпидемиологическую станцию по адресу нахождения скважины.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

1. Оставлять работающую скважину без наблюдения.
2. Производить кратковременные включения-выключения насоса во избежание его порчи, перерыв между операциями должен быть не менее 10 минут.
3. Эксплуатировать скважину при наличии шума или вибрации при работе насоса.
4. Эксплуатировать скважину при содержании песка в откачиваемой воде.

ПАСПОРТ
разведочно-эксплуатационной скважины на воду

для водоснабжения

хозяйственно-питьевое водоснабжение ОБП
(наименование объекта водоснабжения и

Малоюганского месторождения
его характеристика)

_____ (месяц, год)

Общие данные

1. Местоположение скважины №

1 ВЗПР

Сургутский район

(республика, область, район, город, поселок)

Элемент рельефа

третья надпойменная терраса

Расстояние от скважины до объекта водоснабжения

- км

2. Скважина пробурена на основании

заявки-задания ООО "Газпромнефть-Хантос"

(наименование и дата выдачи технического задания заказчика,

и Договора подряда № ХНТ-17/10207/444/Р/30 от 19.06.2017

сведения об организации заказчика, наименования и даты документов о согласовании места проходки и выбора

_____ точки заложения скважины)

Исполнитель работ

ООО "Геокартэкс"

(название организации и ее подразделения, производившего бурение скважины,

Договор подряда № ХНТ-17/10207/444/Р/30 от 19.06.2017

номер и дата договора с заказчиком)

3. Абсолютная отметка устья скважины

_____ м. Координаты или привязка

(к местной ситуации)

с.ш.

_____ ; в.д.

Расстояние от скважины до уреза воды ближайшего водотока (водоема)

_____ км.

4. Начало бурения

20.06.2017 г.

Окончание бурения

28.06.2017 г.

(число, месяц, год)

(число, месяц, год)

5. Способ бурения скважины

роторный, "1 БА-15В"

(ударно-механический, вращательный, тип станка)

Буровой мастер

Паришуков С.И.

(Ф.И.О.)

Конструкция скважины и фильтра

6. Общая глубина скважины от поверхности земли

300,0 м.

Колонна обсадных труб диаметром

426 мм от

0,00 до

12,70 м.

То же

245 мм от

+0,70

223,00 м.

114 мм от

183,00

224,00 м.

146 мм от

224,00 до

232,00 м.

146 мм от

232,00 до


235,00 м.

Превышение колонны труб над устьем скважины

Ø 245 мм - 0,70 м

(величина, диаметр)

Фактический геолого-технический разрез водозаборной скважины № 1, расположенной на территории Промзоны РВУ-2 в п. Салым (южная часть) Нефтеюганского района

Масштаб, м	Геологический индекс	Глубина залегания новейших слоев, м	Мощность, м	Конструкция скважины	Категория пород по буримости	Краткое описание пород	Уровень подземных вод, м	Конструкция скважины	
								бурение	оборудование
5	3QIII	0,0 - 11,0	11,0		III	Песок мелкозернистый, серый, в верхней части разреза глинистый	Ст. 0,30		Непродвижная колонна диаметром 426 мм в интервале 0,0-12,00 м
10			Песок светло-серый, мелкозернистый, алевритистый, с включениями, линзами и прослойками растительной трухи			Дш. 21,00			
15	QII sm	11,0-15,0	4,0						
20									
30									
40									
50									
60	P ₃ trt	15,0-112,0	97,0			Глина алевритовая, зеленовато-серая, с прослойками песка мелко-тонкозернистого, слюдяного, в интервале 66,0 - 83,0 м - песчаная толща, с прослойками глины алевритовой, темно-серой			
70									
80									
90									
100									
110									
120									
130									
140									
150									
160									
170									
180	P ₃ at+ nm	112,0-245,0	133,0			Переслаивание алевритов, глинистых, зеленовато-серых с буроватым оттенком, и песков серых, тонкозернистых (пылеватых), алевритистых, с единичными зёрнами гравия кремния, с обилием растительного детрита коричневого цвета			
190									
200									
210									
220									
230									
240									
250									
260	P ₃ at+ nm	245,0-280,0	35,0			Песок мелко-среднезернистый, серый кварцевый, водоносный, с включениями и прослойками лигнитов, с обломками древесины темно-коричневого цвета, с редкими прослойками алеврита песчанистого, серого, слюдяного			
270									
280									
290	P ₂ tv	280,0 и ниже				Глина зеленовато-синяя, пластичная, с гнездами и прослойками песка тонкозернистого, светло-серого, алевритистого, с редкими вкраплениями пирита			
300									

Техническая (эксплуатационно-фильтровая) колонна диаметром 219 мм в интервале + 0,70 - 285,0 м. Фильтровая часть в интервале глубин 270,0-280,0 м. Отстойник в интервале глубин 280,0-285,0 м.

КО-ИНВЕСТ

С наружными ограждающими конструкциями из:

Григорьев 3.

стали и железобетона	кирпича		железобетона				Панели «сендвич»		Витражные системы		древесины	Номер сборника
	Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	древесины	железобетона		стали	стали и железобетона	Легкие стальные тонкостенные	стали и железобетона	древесины			
			в бескаркасных системах	в каркасных системах						а		
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	133,493	81,153	132,538	125,603	136,753				97,466	79, 1 кв. 2012		
93,274	127,614	98,779	129,019	132,668	127,645				95,786	81, 3 кв. 2012		
98,622	135,845	106,016	137,738	142,507	133,828				100,272	84, июль 2013		
105,839	147,821	112,184	147,570	149,420	142,191				106,396	86, январь 2014		
109,799	149,914	112,399	148,619	149,485	142,143			132,143	111,536	89, октябрь 2014		
109,520	152,743	116,578	153,240	154,375	147,827			136,547	116,290	92, июль 2015		
108,205	149,493	116,240	149,411	150,685	144,191			165,287	115,908	93, октябрь 2015		
110,767	153,842	119,580	155,796	155,986	152,552			138,684	119,481	97, октябрь 2016		
118,209	158,134	124,605	166,833	165,042	153,042			147,429	127,491	100, июль 2017		
121,149	173,379	127,637	173,692	171,203	173,352			154,891	130,973	103, апрель 2018		
126,624	183,836	131,544	182,900	179,573	181,930			162,020	136,671	107, апрель 2019		

Сооружения с преимущественным применением:

нерудных и бетона	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкции стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	объекты благоустройства	Номер сборника
100,369	84,349	101,179	105,570	110,902	88,392	122,929		Вып.64, II кв.2008
111,861	89,804	109,002	124,943	119,077	94,783	133,238		Вып.66, IV кв.2008
110,569	86,250	106,104	122,581	111,672	95,809	125,989	105,371	Вып. 72, II кв. 2010
112,237	85,573	109,679	125,598	114,114	97,955	131,099	111,366	Вып. 74, I кв. 2011
113,527	85,649	109,305	125,414	113,928	98,186	130,065	110,901	Вып. 75, 2 кв. 2011
116,383	88,307	109,198	129,824	114,302	97,466	128,409	109,513	
114,849	96,672	119,688	106,954	116,914	95,768	137,307	108,194	81, 3 кв. 2012
121,945	100,900	130,054	114,619	131,353	100,272	146,367	117,943	84, июль 2013
129,009	105,907	137,720	120,117	138,133	106,396	155,595	127,346	86, январь 2014
130,139	107,162	138,816	118,119	139,959	115,536	155,096	126,065	89, октябрь 2014
128,939	107,821	143,756	125,484	144,666	116,290	160,717	129,129	92, июль 2015
125,474	105,716	140,750	123,704	141,510	115,908	156,576	124,772	93, октябрь 2015
128,422	109,649	146,471	132,963	146,965	119,481	162,096	129,316	97, октябрь 2016
136,827	115,850	156,143	141,141	155,865	127,491	173,548	141,667	100, июль 2017
141,069	119,369	162,393	152,637	161,504	130,973	179,625	146,855	103, апрель 2018

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	
		нижняя граница	верхняя граница
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%

Скачать

Блокировка опасных сайтов. Быстрая загрузка страниц в режиме Турбо. 0+

Яндекс

СКАЧАТЬ

Инфляционные калькуляторы

При помощи инфляционных калькуляторов можно оценить влияние инфляции на ценность (покупательскую способность) денег и рост цен со временем, а так же рассчитать уровень инфляции за произвольный промежуток времени.

Калькулятор инфляции

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

Начальный месяц:

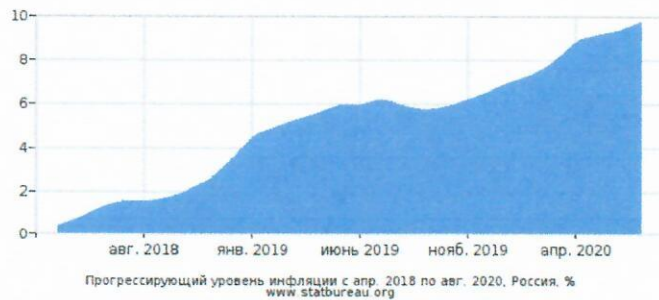
2018 ▼ Апрель ▼

Конечный месяц:

2020 ▼ Август ▼

Рассчитать

9.76 %



Калькулятор цен

При помощи этого калькулятора можно оценить изменение покупательской способности (ценности) рубля за произвольный промежуток времени.

Начальный месяц:

2015 ▼ Август ▼

Конечный месяц:

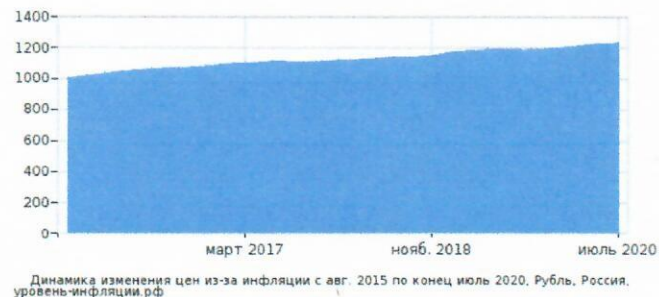
2020 ▼ Июль ▼

Учитывать деноминацию 1998 года

1000 ₽

Рассчитать

1233.93 ₽



* Оба калькулятора работают на основе данных, представленных на странице [Таблицы инфляционных коэффициентов](#).

** Оба калькулятора работают как в одну, так и в другую сторону, рассчитывая уровень инфляции с начала первого месяца по конец второго месяца.

Последнее обновление: 10 авг 2020

Нравится Понравилось 115 людям Тасел

Калькулятор налога УСН

Автоматический расчет налогов и взносов на УСН. Бесплатно

moedelo.org

ОТКРЫТЬ

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»

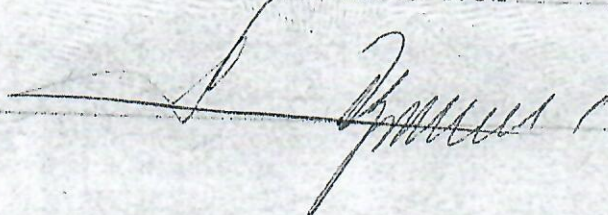
выдан

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.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0183



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 А 112704

Настоящий диплом выдан

Ибрагимову
Марсу Ахатовичу
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"
по программе профессиональной переподготовки
"Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 13 апреля 2009 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Ибрагимова

Марса Ахатовича

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



Город Москва

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**ИБРАГИМОВ
Марс Ахатович**

прошел(а) повышение квалификации в (на)

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

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772400406123

Документ о квалификации

по программе «Оценочная деятельность»

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

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

Регистрационный номер

0120

Города

Москва

Дата выдачи

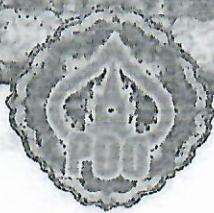
30 апреля 2015 года

Итоговая работа на тему: **Нет**



Руководитель

Секретарь



**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**





18 января 2020 г.

г. Москва

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.

СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка д. 31, стр. Б ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 3010181020000000593, БИК 044525593
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ибрагимов Марс Ахатович Адрес регистрации или ИНН: 860103534237
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	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.
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	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>
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 3 200.00 (Три тысячи двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного 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.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	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.
СТРАХОВОЙ РИСК	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"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); 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); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; 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. <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 третьим 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 vos@alfastrah.ru 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"> Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
 Ибрагимов Марс Ахатович	АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г. Договор (первичный/продлонгация) - 0991R/778/20088/18 Исл. Кушнир О.В. +74957880999#5435