

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**« ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ »**  
**ООО «ПЦСЭ»**

Юридический адрес: 440028, г. Пенза, ул. Строителей, стр. 2, оф. 206  
Адрес местонахождения: 440000, г. Пенза, ул. Московская д. 29, оф 321  
Тел: 30-79-90; 8 903 323 79 90.  
E-mail: [zentrozenki@mail.ru](mailto:zentrozenki@mail.ru)  
ИНН/КПП 5835075100/583501001 ОГРН 1085835000349 от 25.01.2008 года.  
Страховой полис № 6091R/776/00225/20.  
Страховая сумма (цифрами и прописью): 100 000 000 руб. (сто миллионов) рублей.  
Срок действия: с 15.11.2020 г. по 14.11.2021 г.

Полное наименование банка  
Публичное акционерное общество Банк «Кузнецкий»  
Сокращенное наименование  
банка ПАО Банк «Кузнецкий»  
БИК 045655707  
Расчетный счет  
40702810200010002650  
К/счет 30101810200000000707

УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный директор ООО «ПЦСЭ»  
Трухмаев В.Ю.

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 20С/0769

<b>ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</b>	Станция технического обслуживания (кадастровый номер 86:09:0101015:782) , назначение: нежилое, этажность 2, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Советский район, г. Советский, Восточная промзона № 2, строение № 7 Земельный участок (кадастровый номер 86:09:0101015:348), площадью 2423 кв.м., категория земель: земли населенных пункта; разрешенное использование: под строительство станции технического обслуживания, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, тер Восточная промзона
<b>ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ</b>	Определение стоимости объекта оценки
<b>ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</b>	Рыночная стоимость будет использована для целей оформление сделки купли - продажи
<b>ВИД СТОИМОСТИ</b>	Рыночная стоимость
<b>ЗАКАЗЧИК</b>	Акционерное общество «Реабилитационно - технический центр»
<b>ДАТА ОЦЕНКИ</b>	29.12.2020 г.
<b>ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА</b>	29.12.2020 г.

г. Пенза, 2020 г.

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

ООО « ПЦСЭ»

Тел.: 307- 990; 8-903-32- 379-90

ОГРН 1085835000349 ИНН 5835075100

Юридический адрес: 440028, г. Пенза, ул. Строителей, стр. 2, оф. 206

Уважаемый Заказчик!

На основании контракта № 20С/0763 от \_\_\_\_12.2020 г. ООО ПЦСЭ, в лице специалиста оценщика Трухмаев В.Ю., произвело оценку рыночной стоимости объекта оценки

Оценка произведена по состоянию на **29.12.2020** г. и выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» (ФЗ №135 от 29.07.98 г с изменениями), а также Федеральных стандартов оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО -7)

В соответствии с заданием на оценку определена стоимость объектов оценки. Вид стоимости: рыночная. Предполагаемое использование результатов оценки: рыночная стоимость будет использована для целей оформления сделки купли - продажи. Связанные с этим ограничения: отчет об оценке не может применяться для иных целей.

Данное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. В процессе проведения расчетов, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа, с применением существующих методик, получены результаты: Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки **29.12.2020 г.** – составляет

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, с учетом округления с НДС
1	Станция технического обслуживания (кадастровый номер 86:09:0101015:782) , назначение: нежилое, этажность 2, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Советский район, г. Советский, Восточная промзона № 2, строение № 7	9 155 000 руб.
2	Земельный участок (кадастровый номер 86:09:0101015:348), площадью 2423 кв.м., категория земель: земли населенных пункта; разрешенное использование: под строительство станции технического обслуживания, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, тер Восточная промзона	1 488 000 <i>(НДС не облагается согласно «Налоговому кодексу РФ (часть вторая)» от 05.08.2000 № 117-ФЗ)</i>
	Итого	10 643 000 руб.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ (№135- ФЗ от 29.07.98 г.)

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу

С уважением, специалист-оценщик \_\_\_\_\_ Трухмаев В.Ю.

Генеральный директор ООО «ПЦСЭ» \_\_\_\_\_ Трухмаев В.Ю.

**СОДЕРЖАНИЕ**

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	9
5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	10
6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	10
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	11
8. УЧЕТ НДС .....	12
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ .....	12
9.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	16
10.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	16
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖНО ОТНЕСТИ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.	26
10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН. ....	27
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....	41
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	44
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	56
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	63
16. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ. ....	73
17.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	73
18. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	76
19. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	77

## 1. Основные факты и выводы

## Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Показатель	Значение
Объект оценки:	Станция технического обслуживания (кадастровый номер 86:09:0101015:782), назначение: нежилое, этажность 2, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Советский район, г. Советский, Восточная промзона № 2, строение № 7 Земельный участок (кадастровый номер 86:09:0101015:348), площадью 2423 кв.м., категория земель: земли населенных пункта; разрешенное использование: под строительство станции технического обслуживания, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, тер Восточная промзона
Заказчик оценки	Акционерное общество «Реабилитационно - технический центр»
Собственник	Акционерное общество «Реабилитационно - технический центр»
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности
Ограничения (обременения) права	Существующие ограничения (обременения) прав не учитываются
Основание для проведения оценки	Контракта № 20С/0763 от ____.12.2020 г.
Цель оценки	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
Вид оцениваемой стоимости и результат оценки	<p>Рыночная стоимость будет использована для целей оформления сделки купли - продажи</p> <p>Исходя из цели оценки и условий Договора принят следующий вид оцениваемой стоимости – рыночная стоимость.</p> <p>Рыночная стоимость объекта оценки (ст.3 №135-ФЗ) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.</p> <p>Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.</p> <p>Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.</p> <p>Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.</p>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Оценка производилась исходя из типичных условий экономики, без учета влияния факторов при введении «Режима повышенной готовности», «режима ЧС»</li> <li>- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.</li> <li>- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ</li> </ul>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	

Показатель	Значение
	правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете
Дата определения стоимости (дата оценки)	29.12.2020 года
Форма отчета	Письменная, полный отчет

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Станция технического обслуживания (кадастровый номер 86:09:0101015:782), назначение: нежилое, этажность 2, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Советский район, г. Советский, Восточная промзона № 2, строение № 7		
Применяемые подходы	Результат расчета стоимости, руб.	Удельный вес, %
Затратный подход	9 024 663.6849	24%
Сравнительный подход	9 619 384.7130	43%
Доходный подход	8 645 980.2136	33%
Согласованная величина рыночной стоимости объекта оценки с НДС	9 155 428.1815	100%
Согласованная величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом округления с НДС	9 155 000	

Земельный участок (кадастровый номер 86:09:0101015:348), площадью 2423 кв.м., категория земель: земли населенных пункта; разрешенное использование: под строительство станции технического обслуживания, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, тер Восточная промзона		
Применяемые подходы	Результат расчета стоимости, руб.	Удельный вес, %
Затратный подход	Не применяется	0%
Сравнительный подход	1 488 205.1555	100%
Доходный подход	Не применяется	0%
Согласованная величина рыночной стоимости объекта оценки	1 488 205.1555	100%
Согласованная величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом округления (НДС не облагается согласно «Налоговому кодексу РФ (часть вторая)» от 05.08.2000 № 117-ФЗ)	1 488 000	

## 2. Задание на оценку

Объект оценки:	Станция технического обслуживания (кадастровый номер 86:09:0101015:782), назначение: нежилое, этажность 2, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Советский район, г. Советский, Восточная промзона № 2, строение № 7 Земельный участок (кадастровый номер 86:09:0101015:348), площадью 2423 кв.м., категория земель: земли населенных пункта; разрешенное использование: под строительство станции технического обслуживания, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, тер Восточная промзона
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Станция технического обслуживания (кадастровый номер 86:09:0101015:782), назначение: нежилое, этажность 2, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Советский район, г. Советский, Восточная промзона № 2, строение № 7 Земельный участок (кадастровый номер 86:09:0101015:348), площадью 2423 кв.м., категория земель: земли населенных пункта; разрешенное использование: под строительство станции технического обслуживания, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, тер Восточная промзона
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности

Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Выписка из ЕГРН от 15.03.2017 № 86-0-1-102/8002/2017-495 Выписка из ЕГРН от 15.03.2017 № 86-0-1-102/8002/2017-496 Технический паспорт на здание технического обслуживания по состоянию на 15.07.2009 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта на дату проведения оценки
Задачи проведения оценки	Рыночная стоимость будет использована для целей оформления сделки купли - продажи
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки:	29.12.2020 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	- Оценка производилась исходя из типичных условий экономики, без учета влияния факторов при введении «Режима повышенной готовности» «режима ЧС» - Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. - Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено.

### 3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

#### 3.1. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик оценки	<p>Полное наименование юридического лица Акционерное общество «Реабилитационно-технический центр» Сокращенное наименование АО « Реабилитационно-технический центр » Организационно-правовая форма Акционерное общество Генеральный директор Пожарский Николай Валерьевич ИНН/КПП 8622025333\861501001 Банковские реквизиты Р\С 40602810057430000058 БИК 047162812 К\С 30101810465777100812 Ф-л Западно-Сибирский ПАО Банка "ФК Открытие" Адрес места нахождения юридического лица Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Советский ул. Гастелло , 31 Почтовый адрес 628240, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, г. Советский ул. Ярославская, 2А Контактные телефоны 8 (34675) 3-08-82, 3-69-60 Адрес электронной почты ortoped74@list.ru Коды форм федерального государственного статистического наблюдения: ОКПО 44705374 ОКТМО 71824104001 ОКОГУ 4210001 ОКФС 13 ОКОПФ 12267 ОКАТО 71124604000</p>
-----------------	--

#### 3.2. Сведения об Оценщике

Оценщик	Трухмаев Вадим Юрьевич
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	Паспорт гражданина РФ серии 56 04 № 423131 выдан ОВД Ленинского района г. Пензы 08.12.2004 года
Практический опыт работы в оценочной деятельности	с 2005 года
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет
Страховой полис гражданской (профессиональной) ответственности оценщика:	Профессиональная деятельность оценщика застрахована Пензенским филиалом ОАО «Альфа страхование» Страховой полис № 6091R/776/00226/20. Страховая сумма (цифрами и прописью): 100 000 000 руб. (сто миллионов) рублей. Срок действия: с 27.10.2020 г. по 26.10.2021 г. Место нахождения страховщика: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, 31 стр. Б

Документы об образовании оценщика:	<p>Специалист- оценщик: Трухмаев Вадим Юрьевич.</p> <p>1. Диплом о высшем образовании сер. ВБА № 0086846., рег. № АЮ 6846 от 03 августа 2004 года. Современная Гуманитарная Академия, г. Москва. Квалификация: Бакалавр по направлению «Юриспруденция».</p> <p>2. Диплом о высшем образовании сер. ВСВ № 1288432., рег. № 58189 от 09 июня 2006 года. Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Пензенский государственный университет». Квалификация: ЮРИСТ по направлению «Юриспруденция».</p> <p>3. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983153, выдан 26.05.2006 года. Негосударственное образовательное учреждение «Московская Финансово- Промышленная Академия», г. Москва. Квалификация: оценщик (оценка стоимости предприятия (бизнеса)).</p> <p>4. Свидетельство о повышении квалификации от 30.10.2014 г., рег. № 0478 по программе «Оценочная деятельность» Негосударственное образовательное учреждение ВПО «Московский финансово - промышленный университет «Синергия», г. Москва</p> <p>5. Сертификат № 5053 от 30.11.2005 года о прохождении курсов «Оценка недвижимости». Негосударственное образовательное учреждение «Московская Финансово - Промышленная Академия», г. Москва.</p> <p>6. Сертификат № 5054 от 30.03.2006 года о прохождении курсов «Оценка стоимости автотранспортных средств. Определение стоимости ремонта (восстановления) и ущерба от повреждения автотранспортных средств в результате ДТП» Негосударственное образовательное учреждение «Московская Финансово - Промышленная Академия», г. Москва.</p> <p>7. Сертификат № 5245 от 30.04.2006 года о прохождении курсов по направлению «ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ». Негосударственное образовательное учреждение «Московская Финансово- Промышленная Академия», г. Москва.</p>																																		
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008600-1 от 04.04.2018г. «Оценка недвижимости»</p> <p>Квалификационный аттестат №007557-2 от 29 марта 2018 г. «Оценка движимого имущества»</p>																																		
Данные о членстве оценщика в саморегулируемой организации	<p>Специалист - оценщик: Трухмаев Вадим Юрьевич.</p> <p>Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков (Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков», реестровый номер № 01215 от «05» августа 2020 года. Дата выдачи: 05 августа 2020 года</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации от 05.08.2020 № 01273</p>																																		
Юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	<table border="1"> <tr> <td>Полное наименование организации</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»</td> </tr> <tr> <td>Сокращенное наименование организации</td> <td>ООО «ПЦСЭ»</td> </tr> <tr> <td>Юридический адрес</td> <td>440028, г. Пенза, ул. Строителей, стр. 2, оф. 206</td> </tr> <tr> <td>Почтовый адрес</td> <td>440000, г. Пенза, ул. Московская д. 29, оф 321</td> </tr> <tr> <td>Телефон</td> <td>89033237990</td> </tr> <tr> <td>Email</td> <td>zentrozenki@mail.ru</td> </tr> <tr> <td>ИНН</td> <td>5835075100</td> </tr> <tr> <td>КПП</td> <td>583501001</td> </tr> <tr> <td>ОГРН</td> <td>1085835000349 дата присвоения ОГРН 25 января 2008 г.</td> </tr> <tr> <td>Плательщик/Получатель платежа</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»</td> </tr> <tr> <td>Полное наименование банка</td> <td>Публичное акционерное общество Банк «Кузнецкий»</td> </tr> <tr> <td>Сокращенное наименование банка</td> <td>ПАО Банк «Кузнецкий»</td> </tr> <tr> <td>БИК</td> <td>045655707</td> </tr> <tr> <td>Расчетный счет</td> <td>40702810200010002650</td> </tr> <tr> <td>К/счет</td> <td>30101810200000000707</td> </tr> <tr> <td>Генеральный директор</td> <td>Трухмаев Вадим Юрьевич, действующий на основании Устава</td> </tr> <tr> <td>Главный бухгалтер</td> <td>Трухмаев Вадим Юрьевич</td> </tr> </table>	Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»	Сокращенное наименование организации	ООО «ПЦСЭ»	Юридический адрес	440028, г. Пенза, ул. Строителей, стр. 2, оф. 206	Почтовый адрес	440000, г. Пенза, ул. Московская д. 29, оф 321	Телефон	89033237990	Email	zentrozenki@mail.ru	ИНН	5835075100	КПП	583501001	ОГРН	1085835000349 дата присвоения ОГРН 25 января 2008 г.	Плательщик/Получатель платежа	Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»	Полное наименование банка	Публичное акционерное общество Банк «Кузнецкий»	Сокращенное наименование банка	ПАО Банк «Кузнецкий»	БИК	045655707	Расчетный счет	40702810200010002650	К/счет	30101810200000000707	Генеральный директор	Трухмаев Вадим Юрьевич, действующий на основании Устава	Главный бухгалтер	Трухмаев Вадим Юрьевич
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»																																		
Сокращенное наименование организации	ООО «ПЦСЭ»																																		
Юридический адрес	440028, г. Пенза, ул. Строителей, стр. 2, оф. 206																																		
Почтовый адрес	440000, г. Пенза, ул. Московская д. 29, оф 321																																		
Телефон	89033237990																																		
Email	zentrozenki@mail.ru																																		
ИНН	5835075100																																		
КПП	583501001																																		
ОГРН	1085835000349 дата присвоения ОГРН 25 января 2008 г.																																		
Плательщик/Получатель платежа	Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»																																		
Полное наименование банка	Публичное акционерное общество Банк «Кузнецкий»																																		
Сокращенное наименование банка	ПАО Банк «Кузнецкий»																																		
БИК	045655707																																		
Расчетный счет	40702810200010002650																																		
К/счет	30101810200000000707																																		
Генеральный директор	Трухмаев Вадим Юрьевич, действующий на основании Устава																																		
Главный бухгалтер	Трухмаев Вадим Юрьевич																																		
Страховой полис гражданской (профессиональной) ответственности ООО	<p>Профессиональная деятельность ООО застрахована Пензенским филиалом ОАО «Альфа страхование»</p> <p>Страховой полис № 6091R/776/00225/20.</p> <p>Страховая сумма (цифрами и прописью): 100 000 000 руб. (сто миллионов) рублей.</p> <p>Срок действия: с 15.11.2020 г. по 14.11.2021 г.</p> <p>Место нахождения страховщика: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, 31 стр. Б</p>																																		
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Смехович Виктор Никитович																																		

ОГРН, ИНН	ОГРН № 304862228200010 от 08.10.2004 г. ИНН 861500657460
Серия и № документа, удостоверяющая личность	Паспорт 67 99 217325, выдан 29.12.2000 г. ОВД Советского района Ханты-Мансийского округа Тюменской области
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, №, дата	Диплом ПП № 542354 от 01.04.2003 г., р. № 400-ЗД Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов РЭА им. Г.В.Плеханова
Адрес	628240, Россия, Тюменская область, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, г. Советский, ул. Гражданская, д. 35
Телефон	8 (34675) 3 - 23 – 08, сот. 8-902-825-0506
E – mail:	smehovich@list.ru
Квалификация	Оценщик
Степень участия в проведении оценки	Сбор документов и информации по объекту оценки, осмотр объекта оценки, идентификация объекта оценки, документов и информации по объекту оценки

*Информация о соответствии юридического лица ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.*

Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Правовой центр судебной экспертизы»
Сокращенное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ПЦСЭ»
Дата государственной регистрации и ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1085835000349 дата присвоения ОГРН 25 января 2008 г.
Юридический адрес и номера контактных телефонов юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	440028, г. Пенза, ул. Строителей, стр. 2, оф. 206 Тел.: 89033237990.
ИНН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	5835075100

Наличие в штате юридического лица пяти Оценщиков, деятельность которых не приостановлено						
№ п/п	ФИО штатного оценщика	Информация о категории трудовых отношений Работника и Работодателя	Наименование СРОО	Номер в Реестре/ Дата регистрации в Реестре членов СРОО	Информация об опыте работы в оценочной деятельности	Информация о том, что право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
	Трухмаев Вадим Юрьевич	Основное место работы	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»	№ 01215 от «05» августа 2020 года	14 лет	Не приостановлено. Ссылка на сайт: <a href="http://www.srorao.ru/in2018/index.html">http://www.srorao.ru/in2018/index.html</a>
2.	Лебедев Сергей Алексеевич	Основное место работы	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки" (НП "АРМО" )	1795 от 16.04.2010	9 лет	Не приостановлено. Ссылка на сайт: <a href="https://sroarmo.ru/registry/#id=1816">https://sroarmo.ru/registry/#id=1816</a>
3.	Пашнина Лилия Викторовна	Основное место работы	Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» - Союз специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО ФСО)	743 от 16.11.2018	5 лет	Не приостановлено. Ссылка на сайт: <a href="http://www.fsosro.ru/01.01.02/member_card.aspx?id=a8995209-d93d-466f-ad24-f9eea8091868">http://www.fsosro.ru/01.01.02/member_card.aspx?id=a8995209-d93d-466f-ad24-f9eea8091868</a>
4.	Катиева Людмила Висенгиреевна	Основное место работы	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"(НП "СМАОс"	003792 от 08.07.2015	6 лет	Не приостановлено. Ссылка на сайт: <a href="http://lko.smao.ru/registry?id=3792#index">http://lko.smao.ru/registry?id=3792#index</a>
5.	Лузанова Яна Юрьевна	Основное место работы	Саморегулируемая Организация "Российское общество оценщиков" (СРО "РОО")	010386 от 07.12.2018	5 лет	Не приостановлено. Ссылка на сайт: <a href="http://sroroo.ru/about/tree/2761311/">http://sroroo.ru/about/tree/2761311/</a>
6	Шабает Антон Александрович	Основное место работы	Саморегулируемая Организация "Российское общество оценщиков" (СРО "РОО")	007309 от 15.04.2011	8	Не приостановлено. Ссылка на сайт: <a href="http://sroroo.ru/about/tree/375111/">http://sroroo.ru/about/tree/375111/</a>
7	Безруков Алексей Александрович	Основное место работы	Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» - Союз специалистов оценщиков «Феде-	760 от 29.11.2018	5	Не приостановлено. Ссылка на сайт: <a href="http://www.fsosro.ru/01.01.02/member_card.aspx?id=f10b83a8-8635-">http://www.fsosro.ru/01.01.02/member_card.aspx?id=f10b83a8-8635-</a>



вич		рация Специалистов Оценщи- ков» (СРО ФСО)			44de-a7af- 2d0543bd3dad
-----	--	--	--	--	----------------------------

### **3.4. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик в отношении объекта оценки не имеет вещные или обязательственные права вне договора;

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки не допускалось.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. (135-ФЗ, ст. 16).

## **4. Принятые при проведении оценки объекта допущения и ограничительные условия**

### **4.1. Допущения**

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Оценщик исходил 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 занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были 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.
- Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Использование результатов данного Отчета в других целях будет некорректно.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, оценщик выступает как консультант.
- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая ст. 12 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ).

### **4.2. Ограничения и пределы применения полученного результата**

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
2. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
5. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

#### **4.3. Указание на не предоставление информации существенным образом повлиявшей на достоверность оценки объекта оценки**

Информация представлена в полном объеме.

#### **5. Заявление о соответствии**

Оценщик данным удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- оценщик произвел личную инспекцию имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- отчет является конфиденциальным для оценщика и пользователя, оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;
- запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без письменного согласия оценщика.

#### **6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объектов оценки, отраженных в отчете.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

1. информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
2. информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
3. информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

1. в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
2. информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
3. содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе продаже объекта.

## **7. Применяемые стандарты оценки**

### **7.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки**

При проведении оценки данного объекта оценки использованы Федеральные стандарты оценки, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

### **7.2. Федеральные стандарты оценки**

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Настоящий Федеральный стандарт оценки определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Настоящий Федеральный стандарт оценки раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Настоящий Федеральный стандарт оценки устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года.

### **7.3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков**

В части не противоречащей указанному в разделе 7.1. и 7.2, при составлении данного отчета использованы стандарты оценщиков СРО РАО.

### **7.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки**

Для определения рыночной стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 7.2 Стандарты.

При составлении отчета использована терминология, соответствующая указанным Стандартам:

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 №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.

**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.

## 8. Учет НДС

Реализация товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации, в том числе реализация предметов залога и передача товаров (результатов выполненных работ, оказание услуг) по соглашению о предоставлении отступного или новации, а также передача имущественных прав признаются объектом налогообложения (согласно п. 1 статьи 146 НК РФ (часть вторая) от 05.08.2000 №117-ФЗ). Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана с учетом НДС, налоговая ставка 20%.

## 9. Описание объекта оценки

### 9.1. Перечень документов, используемых оценщиком

Документами для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки являются:

Выписка из ЕГРН от 15.03.2017 № 86-0-1-102/8002/2017-495

Выписка из ЕГРН от 15.03.2017 № 86-0-1-102/8002/2017-496

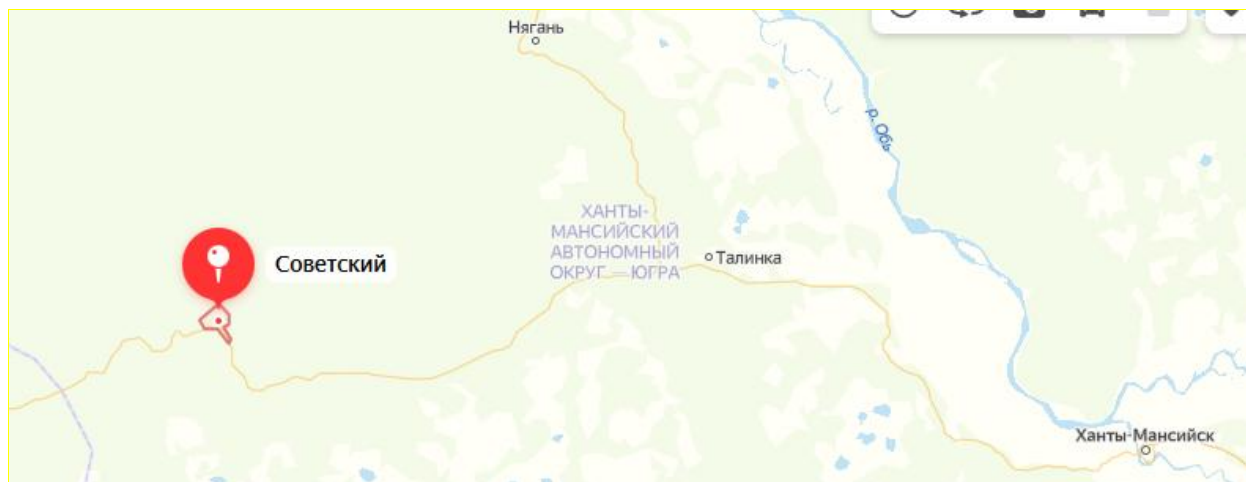
Технический паспорт на здание технического обслуживания по состоянию на 15.07.2009 г.

### 9.2. Описание объекта оценки

Советский — город в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре России. Образует муниципальное образование городское поселение Советский как единственный населённый пункт в его составе. Население — 29 293 чел. (2020), плотность населения города 77 чел/км<sup>2</sup> Ближайшие города: Нижний Тагил (583 км), Екатеринбург (725 км), Ханты-Мансийск (367 км), Тюмень (1 039 км).

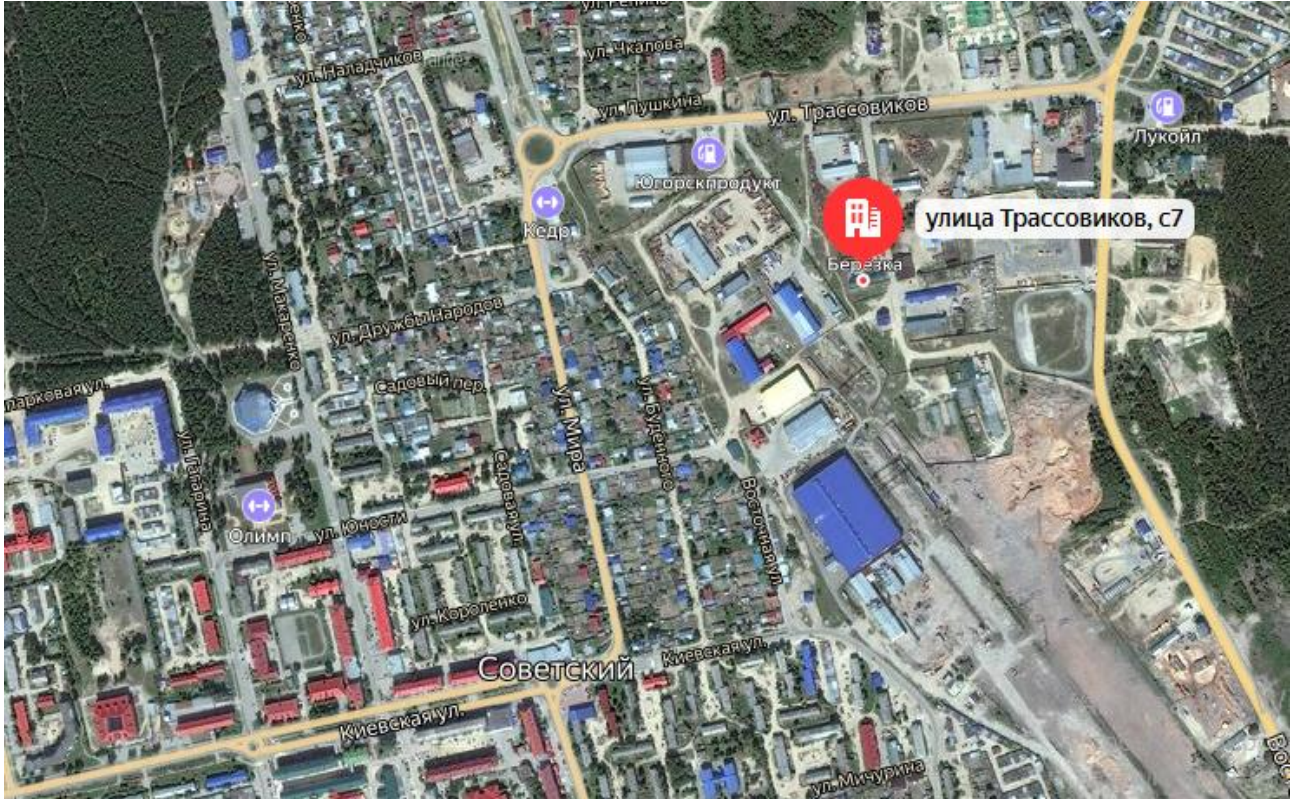
Основными отраслями промышленности являются лесозаготовка и переработка древесины.

В Советском находятся предприятия по выпуску мебели, столярных изделий, клеёных деревянных щитов, мебельного шпона, комплектов для деревянного домостроения — ООО «Лесопильные заводы Югры» (входит в холдинг ОАО «Югорский лесопромышленный холдинг»), «Югра-Плит», «Советский завод жбк»



Объектом оценки является: Станция технического обслуживания (кадастровый номер 86:09:0101015:782), назначение: нежилое, этажность 2, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Советский район, г. Советский, Восточная промзона № 2, строение № 7  
 Земельный участок (кадастровый номер 86:09:0101015:348), площадью 2423 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под строительство станции технического обслуживания, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, тер Восточная промзона

Здание расположено в промышленной части города, в районе с развитой инженерной сетью и транспортной доступностью, в пешеходной доступности объекты производственно – складского назначения.



Окружение объекта оценки

Участки 86:09:0101015:348

**86:09:0101015:348**  
 Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, тер Восточная промзона

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	6 795 666,95 руб.
Дата определения КС:	01.09.2014
Дата внесения сведений о КС:	22.08.2015
Дата утверждения КС:	18.08.2015
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	2 423 кв. м
Разрешенное использование:	-
По документу:	под строительство станции технического обслуживания



Снимок земельного участка с использованием кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru/>

Более подробная характеристика изложена в таблицах ниже

Название объекта	Станция технического обслуживания,
кадастровый номер	86:09:0101015:782
Адрес объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Советский район, г. Советский, Восточная промзона № 2, строение № 7
этажность	2
Тип объекта недвижимости	назначение: нежилое
Преобладающая застройка микрорайон	Пром.зона
Транспортная доступность	Хорошая средняя
Обеспеченность общественным транспортом	Средняя
Близость к скоростным магистралям	Средняя
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Собственник объекта	Акционерное общество «Реабилитационно-технический центр»
Год постройки объекта	
Назначение объекта	Нежилое
Этажность здания	2
Общая площадь, м2	405.9
Площадь административной части м2	148.1
Строительный объем м3	1881
Фундамент	железобетонный
Наружные стены	Пеноблоки,
Перегородки	Пеноблоки, кирпичные
Перекрытия	ЖБ плиты
Проемы оконные	2-е створные, пластиковые стеклопакеты
Проемы дверные	Деревянные, пластиковые, входная металлическая
Полы	Бетонный, плиточный, линолеум
Внутренняя отделка	Стандарт
Инженерное оборудование	Отопление от собст. котельной, водопровод, канализация, электроснабжение, газоснабжение центральные
Наличие парковки	Организованная парковка у парадного входа в здание
Группа капитальности	II
Наилучшее и наиболее эффективное использование	СТО
Общее техническое состояние объекта	Хорошее

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<a href="#">← Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">🔍 Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	86:09:0101015:782
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	06.07.2012
<hr/>	
Площадь ОКС'а:	405,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	9918815,44
Дата внесения стоимости:	22.01.2020
Дата определения стоимости:	01.01.2019
<hr/>	
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Советский район, г. Советский, Восточная промзона № 2, строение № 7
<hr/>	
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Станция технического обслуживания)
<hr/>	
(ОКС) Этажность:	2
<hr/>	
(ОКС) Материал стен:	Железобетонные
<hr/>	
(ОКС) Завершение строительства:	2009
Дата обновления информации:	30.10.2020

кадастровый номер	86:09:0101015:348
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование участка	под строительство станции технического обслуживания,
адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, тер Восточная промзона
Площадь участка, кв. м	2423 кв.м.
Сервитуты	Не установлено
Форма	Неправильная, многоугольная
Топография земельного участка	ровный
Транспортная доступность участка	Автомобильная дорога
Состояние дорог	хорошее
Близость источников загрязнения среды	Нет
Обременение	Ограничения (обременения) прав на дату оценки не установлены.
Правообладатель	Акционерное общество «Реабилитационно-технический центр»
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлено

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки
Объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость не выявлено

## 10. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Согласно положениям федерального стандарта оценки [8] анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

1. анализ влияния 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;

2. определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

3. анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

4. анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

5. основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Далее в отчете данные пункты рассмотрены более детально.

### 10.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

#### 10.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ <sup>1</sup>

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв20 снижение ВВП замедлилось до -3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2кв20. Из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли (1,5 п.п. из 4,2 п.п. разницы) и обрабатывающей промышленности (0,7 п.п.), а также рост выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п.п.). Кроме того, снятие карантинных ограничений в течение 3кв20, по оценке, сопровождалось улучшением динамики в отраслях сферы услуг. Вместе с тем в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки добыча полезных ископаемых и транспортный комплекс продолжали вносить существенный отрицательный вклад в динамику ВВП (по оценке, в общей сложности -2,9 п.п. в 3кв20). Снижение ВВП по итогам 9 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,5 % г/г.

Помесячные темпы роста ВВП в течение 3кв20 демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 г. падение сократилось до -3,3 % г/г по сравнению /г1 с -3,7 % г в августе и -4,4% г/г в июле.

Поддержку восстановлению в сентябре оказало постепенное улучшение показателей добывающего комплекса и транспортного комплекса.

В секторе добычи полезных ископаемых в сентябре снижение незначительно /г2 замедлилось (до -10,0 % г/г с -10,6 % г в августе), в том числе, за счет улучшения показателей добычи естественного природного газа (-0,4% г/г после -3,5% г/г в августе и -11,3% г/г в июле). В этих условиях продолжается улучшение динамики грузооборота транспорта: -3,4% г/г (-4,9 % г/г в августе), преимущественно за счет трубопроводного, а также морского и внутреннего водного транспорта.

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре оставался выше прошлогодних показателей. При этом наблюдаемое замедление роста (до 1,4% г/г после 4,1% г/г в августе) связано, главным образом, с ситуацией в секторе растениеводства, где урожай

основных сельскохозяйственных культур (за исключением зерновых и зернобобовых) складывается ниже уровня прошлого года. Кроме того, в сентябре замедлился рост производства продукции животноводства (см. врезку).

Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (-1,6% г/г и +0,4% г/г соответственно).

Вместе с тем поддержку росту по-прежнему оказывают химическая и пищевая отрасль (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2020 года»).

В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1 % г/г в сентябре после -0,6 % г/г в августе).

На потребительском рынке наблюдается стабилизация после активного восстановления в летние месяцы.

Оборот розничной торговли третий месяц подряд демонстрирует ухудшение динамики – до -3,0 % г/г в сентябре после -2,7 % г/г в августе и -1,9% г/г в июле. Сокращение товарооборота наблюдается как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Вместе с тем динамика продаж легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в сентябре вышла в положительную область (+3,4 % г/г против снижения на 0,5 % г/г в августе).

<sup>1</sup><https://www.economy.gov.ru/>



В сегменте потребительских услуг сохраняется восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до -12,2% г/г с -16,8% г/г, оборот общественного питания сократился на -14,0% г/г (-18,7% г/г месяцем ранее).

На рынке труда в сентябре намечилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной.

Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) снизился до 6,3% с 6,4% в августе (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA в сентябре и августе), однако остается существенно выше уровней 1кв20 (4,6% от рабочей силы).

Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1,0 % м/м SA). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек (0,1% м/м SA) после снижения на -112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек (0,0 % м/м SA) по сравнению с августом.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют об увеличении спроса на рабочую силу: динамика вакансий в сентябре вышло в положительную область, составив +6 % г/г после нулевой динамики в августе и снижения на -2 % в июле.

В сентябре также замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. Среднедневной прирост численности граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, замедлился до 2,2 тыс. чел. в среднем в день в сентябре с 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе. По состоянию на конец сентября численность официально зарегистрированных безработных составила 3,7 млн. чел. по сравнению с 3,6 млн. чел. на конец августа. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в сентябре превысило 75% (в августе – около 70%). Вместе с тем в первой половине октября намечалась тенденция к снижению регистрируемой безработицы (до 3,6 млн. чел. на 19 октября).

Статистика по заработным платам за август указывает на стабилизацию после высоких показателей июля.

Рост заработных плат в номинальном выражении в августе замедлился до 3,7 % г/г с 6,4 % г/г в июле, в реальном выражении – до 0,1 % г/г (2,9 % г/г в июле).

Рост реальных заработных плат в июле–августе, по оценке, внес вклад в улучшение динамики доходов. Спад реальных располагаемых доходов населения в 3кв20 сократился до -4,8% г/г после -8,4 % г/г во 2кв20. Падение в целом за январь–сентябрь оценивается на уровне -4,3% г/г.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в сентябре замедлился до 1,4% г/г с 4,1% г/г в августе.

Основной вклад в замедление сводного индекса внес сектор растениеводства, где положительная динамика сбора наблюдается только по сбору зерновых и зернобобовых культур, однако темпы роста начали замедляться. По данным Росстата, по состоянию на 1 октября, в хозяйствах всех категорий зерна и зернобобовых собрано 121,9 млн. тонн, что на 12,1 % выше прошлогоднего (месяцем ранее – рост на 18,5 %).

По остальным сельскохозяйственным культурам показатели сбора остаются ниже уровней прошлого года, при этом в ходе уборочной кампании разрыв сокращается. Сбор сахарной свеклы на 1 октября был на 31,4 % меньше, чем на аналогичную дату прошлого года (-48,2% на 1 сентября), картофеля – на -11,3% (-11,5% на 1 сентября), овощей – на -0,6 % (-1,7% на 1 сентября). Единственной культурой, по которой наблюдалось ухудшение динамики, стал подсолнечник (-7,4% на 1 октября после -4,3% на 1 сентября).

По оперативным данным Минсельхоза России (по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, без учета хозяйств населения) по состоянию на 16 октября рост сбора зерновых замедлился до 10,2%, падение сбора сахарной свеклы замедлилось до 26,1 %. При этом сбор подсолнечника, напротив, с начала октября стал превышать рекордные показатели прошлого года (8,8% на 16 октября по сравнению с аналогичной датой прошлого года).

В секторе животноводства, несмотря на замедление темпов роста, положительная динамика сохраняется. В отчетном месяце производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 4,1 % г/г с 5,2 % г/г в августе, молока – на 0,9% (1,3% г/г месяцем ранее), яиц – на 0,3 % г/г (0,4% г/г в августе).

Таблица 1. Показатели деловой активности

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
ВВП	-3,5*	-3,8*	-3,3*	-3,7*	-4,4*	-8,0	1,6	1,3
Сельское хозяйство	3,3	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,4	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,8	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-18,7	-17,4	-12,2	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-5,9	-5,5	-3,4	-4,9	-8,3	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-2,9	-5,0	-5,0	-4,2	-5,9	-8,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-6,5	-11,5	-10,0	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,5	-5,2	-8,6	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,4	-12,8	-11,0	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,4	0,5	-2,6	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-19,6	-20,2	-1,2	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
Обрабатывающие производства	0,0	-0,4	-1,6	0,4	-0,1	-5,1	5,9	3,5
пищевая промышленность	4,2	2,7	2,4	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,3	5,2	5,3	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	0,9	2,3	5,0	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-1,4	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	7,8	9,0	8,9	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-4,7	-5,0	-3,8	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-0,4	-1,6	-3,0	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-3,3	3,7	-4,4	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-3,2	0,6	-2,3	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,7	-1,9	-2,6	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,8	-6,2	-3,8	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

\*оценка Минэкономразвития России

Таблица 2. Показатели рынка труда

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
<b>Реальная заработная плата</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,4	2,2	-3,8	1,6	-
<b>Номинальная заработная плата</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,3	2,3	-2,5	2,1	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,3	-4,8	-	-	-	-8,4	0,7	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	3,4	-	-	-	-8,9	0,7	-
<b>Реальные денежные доходы</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,6	-3,6	-	-	-	-8,3	1,7	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	4,7	-	-	-	-10,3	-1,2	-
<b>Численность рабочей силы</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,9	75,0	74,9	74,9	74,9	75,2	-
<b>Численность занятых</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,6	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	70,7	70,0	70,0	70,0	70,1	70,4	71,8	-
<b>Численность безработных</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	22,5	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,9	4,9	5,0	4,8	4,6	3,4	-
<b>Уровень занятости</b>								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,0	58,0	57,9	58,0	58,2	59,4	-
<b>Уровень безработицы</b>								
в% к рабочей силе /SA	5,7/5,7	6,3/6,5	6,3/6,6	6,4/6,6	6,3/6,4	6,0/6,1	4,6/4,5	4,6/-

## 10.1.2. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АУТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ ЗА ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2020 Г.2

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) в январе-сентябре 2020 года характеризуется макроэкономическими показателями, включенными в таблицу 1.

Таблица 1 - Динамика социально-экономического развития

Показатель	Российская Федерация		Югра	
	Январь - сентябрь			
	2019	2020	2019	2020
Индекс физического объема промышленного производства, %	103,3	97,1	101,1	92,6
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал, %	100,7	96,0	95,8	108,2
Ввод в действие жилых домов, в %	106,9	97,71	109,5	176,22
Среднедушевые денежные доходы населения <sup>2</sup> , рублей	33290,0	33072,01	52322,7	52720,3
Реальные денежные доходы населения, %	99,6	96,91	102,1	99,0
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата 1 работника, в рублях	46057,0	x	73285,0	77278,0
Реальная заработная плата, %	102,3	x	101,7	102,6
Индекс физического объема оборота розничной торговли, %	101,8	95,2	101,6	95,8
Индекс физического объема платных услуг населению, %	100,2	81,3	100,3	81,6
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), %	102,3	102,9	101,7	102,2
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет, млрд. рублей	x	x	2546,8	1713,2
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	x	x	15,2	11,73
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению (на конец периода), %	0,90	4,90	0,41	3,22

<sup>2</sup> <https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/>

В январе-сентябре 2020 года отгружено товаров собственного производства и выполнено работ (услуг) по полному кругу организаций-производителей промышленной продукции в объеме 2 512,5 млрд. рублей.

Таблица 2 Структура промышленного производства (по полному кругу организаций) в % к общему итогу

Виды деятельности	Структура, %
Отгружено товаров, выполнено работ и услуг промышленного производства, в том числе:	100,0
Добыча полезных ископаемых	76,8
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	6,2
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,8
Обрабатывающие производства, из их числа:	16,2
производство нефтепродуктов	14,00
ремонт и монтаж машин и оборудования	1,30
обработка древесины и производство изделий из дерева	0,23
производство готовых металлических изделий	0,22
производство пищевых продуктов	0,15
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,10
производство химических веществ и химических продуктов	0,07
производство электрического оборудования	0,06
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	0,05
производство резиновых и пластмассовых изделий	0,01
прочие производства	0,06

В январе-сентябре 2020 года в автономном округе добыто 159,6 млн. тонн нефти, что на 9,5 % меньше добычи в соответствующем периоде 2019 года<sup>4</sup>. Доля Югры в общероссийской добыче нефти – 41,3 %<sup>5</sup>.

С начала разработки нефтяных месторождений на территории автономного округа (1964 год) по состоянию на 1 октября 2020 года накопленная добыча нефти

– 12 075,5 млн. тонн. Среднесуточная добыча нефти в январе-сентябре 2020 года составила 582,6 тыс.т/сут, что на 63,6 тыс.т/сут меньше среднесуточной добычи в январе-сентябре 2019 года.

ПАО «НК «Роснефть», ПАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ» добывают 81,2 % от всей добычи нефти в автономном округе.

Объем эксплуатационного бурения за январь-сентябрь 2020 года составил 12585,3 тыс. м, в эксплуатацию введены 2 870 новых добывающих скважин, начата добыча на 4 новых месторождениях (в соответствии с проектами пробной эксплуатации), в промышленную эксплуатацию введено 3 месторождения.

В январе-сентябре 2020 года добыча газа в автономном округе (извлечено попутного нефтяного и природного газа) – 25,6 млрд. куб. м, из них попутного нефтяного газа – 25,1 млрд. куб. м (уровень использования – 95,2 %), природного газа – 0,5 млрд. куб. м (уровень использования – 100,0 %)<sup>6</sup>.

Предприятиями электроэнергетики автономного округа произведено 57,7 млрд. кВтч электроэнергии, что на 10,2 % меньше, чем в соответствующем периоде 2019 года.

Основную долю выработки электроэнергии (86,0 %) обеспечивают Сургутская ГРЭС-1, Сургутская ГРЭС-2, Нижневартовская ГРЭС и Няганская ГРЭС, общей установленной мощностью 12,4 тыс. МВт.

Наибольшая доля в структуре электропотребления приходится на предприятия сектора добычи полезных ископаемых – почти 87,0 %. Генерирующие мощности Югры с запасом перекрывают собственные потребности региона.

Пара и горячей воды произведено 11,7 млн. Гкал, что на 16,8 % меньше, чем в январе-сентябре 2019 года. Основной объем в структуре потребления тепловой энергии составляет население.

Наибольший вес в структуре объема отгруженной продукции обрабатывающего сектора занимает производство нефтепродуктов – 86,1 % (14,0 % от объема отгруженных товаров всего промышленного производства автономного округа).

В Югре действуют 6 нефтеперерабатывающих предприятий, которыми в январе-сентябре 2020 года переработано 4,6 млн. тонн нефти и выработано 1,4 млн. тонн нефтепродуктов. Объем переработки нефти увеличился на 44,1 тыс. тонн или на 3,1 %, глубина переработки составила 31,3 %.

Основная доля (83,5 %) в общем объеме переработки нефти приходится на ООО «Нижневартовское нефтеперерабатывающее объединение» ПАО «НК «Роснефть».

Существенная часть (67,4 %) в общем объеме переработки попутного нефтяного газа приходится на УПГ ПАО «Сургутнефтегаз», ОАО «Нижневартовский ГПЗ» и ОАО «Белозерный ГПЗ» АО «СибурТюменьГаз».

Переработка газового конденсата осуществляется на Сургутском заводе стабилизации газового конденсата, который остаётся лидером по объёму производства светлых нефтепродуктов. В январе-сентябре 2020 года заводом переработано 7,4 млн. тонн газового конденсата, по сравнению с соответствующим периодом 2019 года объём переработки уменьшился на 2,0 %.

Около 95,0 % автомобильного бензина, произведенного в автономном округе, приходится на Сургутский ЗСК.

Таблица 3 - Динамика производства продукции переработки нефти, газа и газового конденсата

Показатели	Ед. измерения	январь- сентябрь 2019 г.	январь- сентябрь 2020 г.	Темп, %
Керосин авиационный ТС-1	тыс. тонн	169,6	193,4	114,0
Дизельное топливо	тыс. тонн	1 150,0	1 124,2	97,8
Сухой газ	млн. куб. м	16 266,8	15 630,3	96,1
ШФЛУ	тыс. тонн	4 496,7	4 225,1	94,0
Бензин автомобильный	тыс. тонн	987,5	928,1	94,0
Сжиженный газ	тыс. тонн	1 762,5	1 254,1	71,2

В структуре производства обрабатывающего сектора организации лесопромышленного комплекса занимают 1,4 %. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности «Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели» в январе-сентябре 2020 года составил 5836,5 млн. рублей (рост 12,0 % к соответствующему периоду 2019 года).

Крупнейшим производителем лесопромышленной продукции является АО «Югорский лесопромышленный холдинг», включающее полный производственный цикл от освоения и восстановления лесов до выпуска продукции с высоким уровнем передела, Няганское подразделение которого одним из первых в Российской Федерации и странах ближнего зарубежья занялось производством бруса ЛВЛ. Около 95,0 % продукции направляется покупателям в страны Европы, Китайскую Народную Республику, Австралийский Союз.

В структуре объемов отгруженных товаров обрабатывающего сектора промышленности на предприятия по выпуску пищевых продуктов и напитков приходится 1,0 %.

Среди продуктов молочной отрасли по итогам января-сентября 2020 года в сравнении с соответствующим периодом 2019 года наблюдается рост показателей производства масла сливочного, сыра и сливок на 94,7 %, 13,1 и 12,8 % соответственно. В мясной отрасли пищевой промышленности отмечается рост производства полуфабрикатов мясных на 22,8 %, свинины на 12,8 %, мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы на 2,1 %. Крупным производителем мясной пищевой продукции остается ООО Мясокомбинат «Сургутский». Предприятия производят более 150 наименований продукции, отвечающей по своим качествам российским и международным стандартам.

#### Сельское хозяйство

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий на конец сентября 2020 года составило 14,9 тыс. голов (в том числе коров – 7,4 тыс. голов),

свиней – 24,1 тыс. голов, овец и коз – 4,4 тыс. голов. Относительно сентября 2019 года отмечается увеличение поголовья коров на 0,6 %, сокращение поголовья овец и коз – на 17,3 %, свиней – на 35,4 %.

В январе-сентябре 2020 года в сравнении с соответствующим периодом 2019 года отмечается рост производства в сельскохозяйственных организациях птицы и крупного рогатого скота в живом весе на 2,6 % и 2,5 % соответственно, яиц – на 22,3 %, молока – на 28,5 %.

Валовый сбор овощей открытого и закрытого грунта на 1 октября 2020 года составил 26,4 тыс. тонн, рост по сравнению с 1 октября 2019 года на 25,1 %. Картофеля собрано на 25,5 % меньше, всего 43,5 тыс. тонн.

Крупными производителями мяса являются крестьянские (фермерские) хозяйства: Багаевой Е.В. (г. Югорск), Беккера А.В. (г. Югорск), Логиновой Т.В. (Нефтеюганский район).

Разведением племенного животноводства занимаются 2 предприятия – АО «Агроника» и ООО «Богдашка», имеющие статус племенного репродуктора.

#### Строительство

Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2020 года составил 269,9 млрд. рублей или 112,5 % к соответствующему периоду 2019 года. Среди субъектов РФ Югра занимает 3 место по объему работ, выполненных по виду деятельности

«строительство», на душу населения с номиналом в 161,7 тыс. рублей.

Введено в эксплуатацию 532,5 тыс. кв. м общей площади жилых домов<sup>9</sup>, что составило 176,2 % к уровню января-сентября 2019 года, доля индивидуального жилищного строительства – 37,7 %.

По данным Центрального Банка Российской Федерации<sup>10</sup> количество заключенных ипотечных кредитов в Югре январе-сентябре 2020 года составило 22059 единиц, по сравнению с соответствующим периодом 2019 года увеличилось на 5523 единицы или на 33,4 %. Объем выданных кредитов составил 59,7 млрд. рублей, что выше значения за январь-сентябрь 2019 года на 41,4 %.

По показателю объема предоставленных ипотечных кредитов на душу населения автономный округ среди субъектов РФ занимает 3 место и 4 место по количеству кредитов на тысячу человек.

В целях улучшения жилищных условий продолжается работа по формированию фонда наемных домов социального и коммерческого использования. На 1 октября 2020 года функционируют 8 наемных домов коммерческого использования в 4 крупных городах Югры: Нефтеюганск, Сургут, Ханты-Мансийск и Нижневартовск, общей площадью 53,7 тыс. кв. м (1280 меблированных квартир), а также 4 наемных дома социального использования в городах: Сургут, Мегион, Пыть-Ях и Советский общей площадью 37,7 тыс. кв. м (783 меблированных квартиры). Все дома располагаются в районах с развитой инфраструктурой, с подключением в городскую систему «Безопасный город». В январе-июне 2020 года началось заселение наемного дома социального использования в г. Советский (мкрн. «Нефтяник», дом 19А, общей площадью 3,5 тыс. кв. м (70 квартир).

Основной объем работ по виду деятельности «строительство» приходится на производственные объекты. В январе-сентябре 2020 года введены в действие производственные мощности:

1 мост на 55 пог. м;  
 линии электропередачи напряжением до 35 кВ, км – 48,0 км линии электропередачи напряжением 35 кВ и выше – 73,6 км; волоконно-оптические линии связи (передачи) – 58,6 км;  
 трансформаторные понизительные подстанции напряжением до 35 кВ – 21,8 тыс. кВ.А;  
 трансформаторные понизительные подстанции напряжением 35 кВ и выше – 16,2 тыс. кВ.А  
 торговые предприятия с общим объемом торговой площади 14,2 тыс. кв. м; автоцентр площадью 1,5 тыс. кв. м.

#### Дорожное хозяйство

На 1 января 2020 года протяженность автомобильных дорог общего пользования федерального, регионального, межмуниципального и местного значения на территории автономного округа составляет 7213,3 км<sup>11</sup>, в том числе:

местного назначения – 4005,3 км; регионального значения – 2774,1 км; федерального значения – 433,9 км.

Для обеспечения транспортной доступности поселений, не имеющих круглогодичной связи по автомобильным дорогам, выполнялись работы по содержанию 2,4 тыс. км зимних автомобильных дорог и ледовых переправ общего пользования межмуниципального значения и их информационное обеспечение.

Региональным проектом «Общесистемные меры развития дорожного хозяйства» предусмотрено внедрение интеллектуального транспортного комплекса автономного округа, а также внедрение новых технических требований и стандартов обустройства автомобильных дорог, в том числе на основе цифровых технологий, направленных на устранение мест концентрации дорожно-транспортных происшествий.

В январе-сентябре 2020 года в рамках внедрения автоматизированных и роботизированных технологий организации дорожного движения и контроля за соблюдением правил дорожного движения на автомобильных дорогах общего пользования регионального и межмуниципального значения приобретен 21 комплекс фото-видеофиксации нарушений ПДД.

В целях реализации мероприятий, направленных на импортозамещение в дорожной деятельности, при выполнении дорожных работ в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией предусматривается применение местных материалов и материалов отечественного производства.

#### Транспорт

В январе-сентябре 2020 года общий грузооборот в секторе транспортировки и хранения (по полному кругу предприятий, с учётом почтовых предприятий и курьерской деятельности) составил 389,6 млрд. рублей (в январе-сентябре 2019 года – 413,1 млрд. рублей). Основной объем услуг (84,4 %) выполнили организации трубопроводного транспорта.

Основное количество пассажирских перевозок в автономном округе (более 60,0 %) приходится на долю пассажирских автотранспортных предприятий общего пользования. По информации Депдорхоза и транспорта Югры в январе-сентябре 2020 года перевезено 29,5 млн. человек (в январе-сентябре 2019 года – 31,8 тыс. человек). Перевозку пассажиров автомобильным транспортом осуществляли 38 предприятий и организаций пассажирского наземного транспорта различных форм собственности и более 70 индивидуальных предпринимателей.

В результате модернизации в транспортных организациях, осуществляющих пассажирские перевозки, во всех организациях внедрена система ГЛОНАСС.

Аэропортами автономного округа обслужено 21,4 тыс. самолето-вылетов, что на 3,6 % ниже уровня 2019 года. Объем пассажиропотока составил 1,2 млн. человек, что на 6,0 % ниже соответствующего периода 2019 года. По 30 межмуниципальным субсидируемым маршрутам выполнено 3 704 рейса, перевезено 108,1 тыс. пассажиров (в январе-сентябре 2019 года по 26 маршрутам выполнено 2 470 рейсов, обслужено 87,4 тыс. человек). По 16 межрегиональным маршрутам и специальному тарифу за 9 месяцев 2020 года выполнено 923 рейса, перевезено 61,7 тыс. пассажиров.

Предприятиями водного транспорта в границах автономного округа в навигационный период пассажирские перевозки осуществлены по 28 маршрутам, 7 200 рейсами перевезено 263,3 тыс. человек (в навигационный период 2019 года выполнено 7 770 рейсов, перевезено 363,3 тыс. человек).

Количество пассажиров, отправленных железнодорожным транспортом в пределах автономного округа, составило 1,2 млн. человек, пассажирооборот – 965,4 млн. пасс-км, снижение относительно января-сентября 2019 года 30,3 % и 35,4 % соответственно. Объем погрузки в январе-сентябре 2020 года составил 10,4 млн. тонн (в январе-сентябре 2019 года – 10,7 млн. тонн). Снижение перевозки грузов обусловлено уменьшением объемов погрузки нефти и нефтепродуктов, а также спадом объема перевозимых пиломатериалов на участке малоинтенсивной линии «Верхнекондинская-Агириш».

#### Жилищно-коммунальный комплекс

Общая площадь жилищного фонда на 1 октября 2020 года составила 36,1 млн. кв. м<sup>14</sup>. Структура жилищного фонда на 87,4 % представлена частной формой собственности, 8,0 % муниципальной и 4,6 % государственной и смешанной формой собственности. Обеспеченность населения жильем в среднем на одного жителя составила 21,3 кв. м (предварительные данные)

Жилищно-коммунальные услуги оказывают 495 организаций различных форм собственности, из них 62,7 % – частной формы собственности. В автономном округе удельный вес общей площади жилищного фонда автономного округа, имеющей комплексное благоустройство, составляет 83,9 %, при этом в городских поселениях – 87,2 %, в сельских – 48,0 %.

Уровень газификации городов в Югре – 100,0 %, что превышает среднероссийский показатель на 28,6 %, при этом уровень газификации сельских населенных пунктов – 44,2 %, что соответствует среднероссийским показателям. Доля населения автономного округа, проживающего в газифицированных населенных пунктах, составляет 96,3 %. Актуализированная Генеральная схема газоснабжения и газификации Югры предусматривает в перспективе газификацию 71 населённого пункта автономного округа.

Объекты коммунальной структуры представлены источниками теплоснабжения – 516 котельных установок, тепловыми сетями общей протяженностью 3467,1 км в двухтрубном исчислении, водопроводными

сетями общей протяженностью 4273,8 км, канализационными сетями общей протяженностью 2834,0 км, газовыми сетями общей протяженностью 2567,3 км и 307 газораспределительным пунктом.

#### Малое предпринимательство

В автономном округе на 10 октября 2020 года (по сведениям из Единого реестра Федеральной налоговой службы Российской Федерации<sup>19</sup>) количество субъектов малого и среднего предпринимательства (далее также – СМП) составило 58235 ед., что составляет 96,0 % к количеству субъектов на соответствующую дату 2019 года, в том числе: 19803 ед. юридических лиц (на 10.10.2019 – 20532 ед.); 38432 индивидуальных предпринимателя (на 10.10.2019 – 40114 ед.).

Численность занятых в сфере малого и среднего предпринимательства, включая индивидуальных предпринимателей, составила 201394 человека, что составляет 102,3 % к соответствующей дате 2019 года: 127326 человек у юридических лиц (на 10.10.2019 – 131427 человек); 23493 человека у индивидуальных предпринимателей (на 10.10.2019 – 23270 человек); 38432 человека – индивидуальных предпринимателя (на 10.10.2019 – 40114 человека); 977 человек у вновь созданных юридических лиц (на 10.10.2019 – 1224 человека) 11166 человек – плательщиков налога на профессиональный доход.

#### Уровень жизни населения

В январе-сентябре 2020 года денежные доходы в среднем на душу населения составили 52 720,0 рублей, что превысило среднероссийский уровень в 1,6 раза.

С целью сдерживания снижения реальных денежных доходов населения проводятся мероприятия по повышению оплаты труда отдельным категориям граждан социальной сферы и науки, а также проведение индексации оплаты труда работников бюджетной сферы, не подпадающих под действие «программных» указов Президента Российской Федерации.

Таблица 4 Основные показатели, характеризующие уровень жизни населения

Показатель	Единица измерения	Январь-сентябрь		
		2018	2019	2020
Среднедушевые денежные доходы населения (в месяц)	номинал	49969,0	52323,0	52720,0
	в % к предыдущему году	104,2	104,7	100,8
Реальные населения денежные доходы	в % к предыдущему году	92,724	102,1	99,0
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата 1 работника	номинал	69893,8	73285,1	77277,5
	в % к предыдущему году	107,1	104,9	105,1
Реальная работника заработная плата 1	в % к предыдущему году	104,7	101,8	102,6
Средний размер дохода пенсионера (с учетом дополнительной пенсии из	номинал	20374,6	21393,7	22477,8
	в % к предыдущему году	102,3	105,0	105,1
Реальный размер дохода пенсионера	в % к предыдущему году	100,0	101,9	102,6

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата 1 работника по полному кругу предприятий автономного округа в январе-сентябре 2020 года к соответствующему периоду 2019 года увеличилась на 5,1 % (по РФ – на 5,7 %) и составила 77 277,5 рублей. Реальная заработная плата работников – 102,6 % к соответствующему периоду 2019 года.

Наибольшие темпы роста заработной платы по сравнению с январем- сентябрем 2019 года отмечены по следующим видам деятельности: производство металлургическое – в 2,5 раза, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 92,0 %, производство электрического оборудования – на 47,4 %, деятельность воздушного и космического транспорта – на 11,1 %.

Таблица 5 Средняя заработная плата одного работника (начисленная) по основным видам экономической деятельности, рублей

Показатели	Январь- сентябрь 2020 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года
Всего	77278	105,1
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	40432	98,7
добыча полезных ископаемых	102236	104,3
обрабатывающие производства	73483	103,0
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	84150	104,7
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	50841	106,5
строительство	59968	105,9
торговля оптовая и розничная, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	40278	104,2
транспортировка и хранение	81240	107,7
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	38116	99,7
деятельность в области информации и связи	79488	103,5
деятельность финансовая и страховая	91287	100,6
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	45393	104,5

деятельность профессиональная, научная и техническая	74319	101,3
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	53423	103,7
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение	79921	106,1
образование	60055	105,3
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	76393	109,0
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	64635	101,7

#### Инфляция и цены

Индекс потребительских цен в сентябре 2020 года к декабрю предыдущего года – 102,2 % (РФ – 103,1 %).

*Таблица 6 - Динамика структуры индекса потребительских цен в сентябре 2020 года в процентах к декабрю предыдущего года*

Показатели	Российская Федерация		Югра	
	2019	2020	2019	2020
Все товары и платные услуги	102,6	102,9	101,7	102,2
Продовольственные товары	101,3	103,1	101,4	102,5
Непродовольственные товары	102,3	103,1	101,1	102,3
Платные услуги	103,6	102,4	102,8	101,5

Торговля За январь-сентябрь 2020 года оборот розничной торговли в автономном округе составил 316,1 млрд. рублей, что составило 95,8 % к уровню показателя соответствующего периода 2019 года. В расчете на одного жителя Югры оборот розничной торговли – 189,4 тыс. рублей.

В структуре покупок югорчан преобладает доля непродовольственных товаров, в общем обороте розничной торговли она составила 53,9 % против 46,1 % продовольствия. Оборот непродовольственной группы товаров составил 170,4 млрд. рублей (январь-сентябрь 2019 года – 172,6 млрд. рублей). Продовольственных товаров продано на сумму 145,7 млрд. рублей (январь- сентябрь 2019 года – 149,3 млрд. рублей).

Оборот общественного питания в январе-сентябре 2020 года в действующих ценах составил 21,4 млрд. рублей, индекс физического объема к уровню соответствующего периода 2019 года – 81,5 %. В расчете на одного жителя оборот общественного питания в Югре составил 12,8 тыс. рублей.

Оборот розничной торговли автономного округа на 97,8 % формировался в торговых объектах, 2,2 % – на розничных рынках и ярмарках (в январе-сентябре 2019 года – соответственно 97,5 % и 2,5 %).

В автономном округе 6 570 стационарных торговых объектов, в том числе 1 057 торговых объектов сетевых продовольственных операторов.

Обеспеченность населения Югры стационарными торговыми объектами – 1 120 кв. м на 1 тыс. жителей, что почти в 2 раза выше минимального норматива (640 кв. м на 1 тыс. жителей).

На долю торговых объектов современных форматов (свыше 300 кв. м) приходится 80,0 % торговой площади. На долю торговых объектов сетевых операторов осуществляющих розничную торговлю продовольственными товарами приходится 47,0 % торговой площади.

В 6 муниципальных образованиях Югры действуют 8 универсальных розничных рынков.

За период январь-сентябрь 2020 года в муниципальных образованиях Ханты- Мансийского автономного округа – Югры проведено 557 ярмарок, в том числе 224 ярмарок выходного дня и 37 постоянно действующих.

#### Демография

По предварительной оценке Федеральной службы государственной статистики, численность постоянно-го населения автономного округа на 1 сентября 2020 года – 1685,1 тыс. человек (на 1 сентября 2019 года – 1670,3 тыс. человек).

По данным органов статистики 35 естественный прирост населения за январь- сентябрь 2020 года составил 6,6 тыс. человек (январь-сентябрь 2019 года – 8,2 тыс. человек). Число родившихся – 15,3 тыс. человек (январь-сентябрь 2019 года – 15,7 тыс. человек). Число умерших – 8,7 тыс. человек (январь-сентябрь 2019 года – 7,5 тыс. человек). Рождаемость в Югре превышает смертность в 1,8 раза.

Югра по-прежнему входит в число субъектов-лидеров РФ с наилучшими показателями, по итогам периода январь-сентябрь 2020 года:

по коэффициенту рождаемости 10 место с показателем 12,2 на 1000 населения (РФ – 9,7 на 1000 населения);

по коэффициенту смертности 5 место с показателем 6,9 на 1000 населения (РФ – 13,3 на 1000 населения);

по коэффициенту естественного прироста населения 6 место с показателем 5,3 на 1000 населения (РФ – «-3,6» на 1000 населения).

В автономном округе за январь-сентябрь 2020 года наблюдается миграционный прирост 5,1 тыс. человек (январь-сентябрь 2019 года – убыль 0,9 тыс. человек), который сформировался за счёт прироста международной миграции со странами СНГ.

#### Рынок труда

Югра входит в число субъектов РФ с наименьшим уровнем зарегистрированной безработицы, в сентябре 2020 года показатель составил 3,2 % (в РФ – 4,9 %).

Уровень безработицы, рассчитанный по методологии Международной организации труда, в сентябре 2020 года оценивался в 3,4 % от численности рабочей силы (в сентябре 2019 года – 2,7 %), что почти в 2 раза ниже среднероссийского значения показателя (6,3 %). По уровню общей безработицы Югра входит в 5 субъектов – лидеров Российской Федерации с наилучшим показателем, наряду с Ямало-Ненецким автономным округом, г. Москвой, Камчатским краем, г. Санкт-Петербургом, и занимает 3 место.

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости населения на 1 октября 2020 года составила 29 498 человек, что в 7,9

раза выше уровня показателя на 1 октября 2019 года (3 724 человека). Трудоустроено 6 066 безработных граждан или 16,0 % от численности безработных (в январе-сентябре 2019 года – 35,7 %).

В режимах неполной занятости находятся 6 168 человек (в том числе 3 435 человек в связи с введением ограничительных мероприятий (карантина)) в 450 организациях.

На временной удаленной работе в связи с введением ограничительных мероприятий (карантина) находятся 30 402 человека в 734 организациях.

В январе-сентябре 2020 года за содействием в поиске подходящей работы обратились 61 696 человек, что в 1,6 раза больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года (в 2019 году – 37 626 человек). Значительное увеличение обращений граждан в органы службы занятости произошло с конца марта 2020 года. За этот период при содействии органов службы занятости населения трудоустроено 14 294 человек или 24,2 % от численности граждан, обратившихся по вопросу трудоустройству (в январе-сентябре 2019 года – 61,9 %). С начала текущего года спрос на рабочую силу на регистрируемом рынке труда снизился на 29,5 % с 64 968 единиц в январе – сентябре 2019 года до 50 156 единиц в январе – сентябре 2020 года. Снижение вакансий обусловлено введением ограничительных мероприятий (карантина) в связи с распространением коронавирусной инфекции, что также отразилось на показателях трудоустройства.

На 1 октября 2020 года количество заявленных вакансий от работодателей составило 17 460 единиц. Коэффициент напряженности по округу – 2,0.

С начала 2020 года организовано: 336 постоянных рабочих мест, 6 588 временных рабочих мест, а также 5 784 временных рабочих мест для трудоустройства несовершеннолетних.

Численность трудоустроенных инвалидов, обратившихся в органы службы занятости населения, в январе-сентябре 2020 года составила 541 человек, из них

173 человека – на постоянную занятость, 65 человек – на оборудованные (оснащенные) рабочие места.

В результате предпринимаемых мер по содействию занятости инвалидов достигнуты в отчетном периоде следующие результаты:

уровень трудоустройства инвалидов, обратившихся в органы службы занятости за содействием в поиске подходящей работы, составил 38,0 %;

уровень занятости инвалидов трудоспособного возраста в автономном округе составил 32,3 %.

### 10.1.3. Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития Советского района за январь-сентябрь 2020 г.3

Советский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) Ханты-Мансийского автономного округа России.

Административный центр — город Советский.

Расположен на Северо-Сосьвинской возвышенности. Южная часть района выходит за пределы Кондинской низменности.

Район граничит: на севере — с Березовским районом; на востоке — с Октябрьским районом; на юго-востоке — с Кондинским районом; на западе — со Свердловской областью.

Расстояние от г. Советский до г. Ханты-Мансийск 340 километров; расстояние до Москвы 1752 километра.

Территория района составляет 30,1 тыс. км<sup>2</sup>. По площади район превосходит такие республики России, как: Чувашия (18,3 тыс. км<sup>2</sup>), Мордовия (26,2 тыс. км<sup>2</sup>), Марий Эл (23,2 тыс. км<sup>2</sup>) и другие; области России: Владимирская (29,0 тыс. км<sup>2</sup>), Курская (29,8 тыс. км<sup>2</sup>), Тульская (25,7 тыс. км<sup>2</sup>), Белгородская (27,1 тыс. км<sup>2</sup>) и другие. Район соизмерим по площади со следующими государствами: Молдова (33 тыс. км<sup>2</sup>), Бельгия (30,5 тыс. км<sup>2</sup>), Армения (29,8 тыс. км<sup>2</sup>).

Гидрографическая сеть района относится к бассейнам рек Северная Сосьва и Конда.

Советский район приравнен к районам Крайнего Севера. Расположен в V часовом поясе (MSK+2).

Численность населения района на 01.10.2020 г. составила 47492 человека.

По предварительным данным за январь-сентябрь 2020 г. в Советском районе:

- естественный прирост населения составил 18 человек (январь-сентябрь 2019 г. – естественная убыль 33 человека). За 9 месяцев 2020 г. родилось 384 человека, умерло 366 человек.

- миграционная убыль населения – 146 человек (9 месяцев 2019 г. – миграционная убыль 229 человек).

Основными промышленными предприятиями в Советском районе являются:

Территориальное производственное предприятие «Урайнефтегаз» ООО «Лукойл – Западная Сибирь», АО «Югорский лесопромышленный холдинг».

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям Советского района за 9 месяцев 2020 г. составил 38240,3 млн.руб., что больше факта 9 месяцев 2019 г. на 13,3% в сопоставимых ценах.

Производство основных видов промышленной продукции по крупным и средним предприятиям Советского района: нефть – 1802,7 тыс.т (103,2% к факту 9 месяцев 2019 г.);

деловая древесина – 205 тыс.куб.м (61,9% к факту 9 месяцев 2019 г.);

<sup>3</sup> <https://econ.admsov.com/s-e-r/itogi-s-e-r.php>



пиломатериалы – 111 тыс.куб.м (96,3% к факту 9 месяцев 2019 г.);  
 древесно-стружечные плиты – 173 тыс.куб.м (97,2% к факту 9 месяцев 2019 г.).

На 01.10.2020 г. в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства в Советском районе зарегистрировано 1362 субъекта, в том числе:

- 388 малых предприятий (включая микропредприятия);
- 974 индивидуальных предпринимателя (включая крестьянские (фермерские) хозяйства).

С начала года количество субъектов малого предпринимательства (далее – МСП) снизилось на 141 единицу или 9%, что, в основном, связано:

- с исключением из Единого реестра субъектов МСП предпринимателей, не сдавших налоговую отчетность. Реестр актуализирован Федеральной налоговой службой в августе 2020 г.;
- с вводом карантинных мер и прочих ограничений, которые повлияли на сокращение спроса на продукцию и услуги в сфере развлечений, спорта, туризма, общественного питания и др.

Наибольшую долю в общем числе малых предприятий составляют предприятия торговли (26%) и строительства (19%), в числе индивидуальных предпринимателей – предприниматели ведущие деятельность в сфере торговли (36%) и предоставления транспортных услуг (12%).

По предварительной оценке за 9 месяцев 2020 г. на развитие экономики и социальной сферы Советского района предприятиями и организациями всех форм собственности направлено 6505,6 млн.руб. инвестиций, что на 319,6 млн.руб., или на 3% больше факта аналогичного периода прошлого года в сопоставимых ценах.

Объем инвестиций за счет средств бюджетов всех уровней в общем объеме привлеченных средств за 9 месяцев 2020 г., по предварительной оценке, составил 83,9 млн.руб. и увеличился к факту 9 месяцев 2019 г. на 2% в сопоставимых ценах.

За 9 месяцев 2020 г. объем работ, выполненных организациями (без субъектов малого предпринимательства, с учетом работ, выполненных хозяйственным способом), которые предоставляют статистическую отчетность по виду экономической деятельности «Строительство» составил 1101,4 млн.руб., что больше факта 9 месяцев 2019 г. на 0,6% в сопоставимых ценах, за счет увеличения количества введенных в действие нефтяных скважин эксплуатационного бурения.

За 9 месяцев 2020 г. в Советском районе введены в эксплуатацию 70 нефтяных скважин эксплуатационного бурения и 3 скважины разведочного бурения (9 месяцев 2019 г. – 23 скважины эксплуатационного бурения и 4 скважины разведочного бурения).

За 9 месяцев 2020 г. в Советском районе введено в эксплуатацию 14,6 тыс.кв.м жилья, в том числе:

- 6,7 тыс.кв.м – организациями района (9 месяцев 2019 г. – 13,5 тыс.кв.м);
- 7,9 тыс.кв.м – индивидуальными застройщиками (9 месяцев 2019 г. – 9,7 тыс.кв.м).

За январь-сентябрь 2020 г. в Советском районе осуществлялись расходы по 14 государственным программам ХМАО-Югры и по 22 муниципальным программам Советского района.

Расходы на реализацию муниципальных программ Советского района за 9 месяцев 2020 г. составили 2793,1 млн.руб., или 56,3% к годовому плану и 94,9% к объему финансирования.

Оборот розничной торговли в Советском районе за 9 месяцев 2020 г., по оценке, составил 8541,5 млн.руб., что меньше факта 9 месяцев 2019 г. на 38,8 млн.руб. или 2,7% в сопоставимых ценах. Товарооборот в расчете на одного жителя за 9 месяцев 2020 г. составил 179,6 тыс.руб. или 20 тыс.руб. в месяц в действующих ценах (9 месяцев 2019 г. – 178,4 тыс.руб. или 19,8 тыс.руб. в месяц).

Инфраструктуру торговли в Советском районе составляют: 25 торговых центров, 340 магазинов, 49 объектов нестационарной торговой сети.

За 9 месяцев 2020 г. объем платных услуг населению по полному кругу предприятий

и индивидуальных предпринимателей, по оценке, составил 1587,7 млн.руб., что меньше факта 9 месяцев 2019 г. на 67,0 млн.руб., или 6,5% в сопоставимых ценах. Объем реализации платных услуг в расчете на одного жителя за 9 месяцев 2020 г. составил 33,4 тыс.руб. или 3,7 тыс.руб. в месяц (9 месяцев 2019 г. – 34,4 тыс.руб. или 3,8 тыс.руб. в месяц).

Среднедушевые денежные доходы населения Советского района за 9 месяцев 2020 г. составили 30,5 тыс.руб. и увеличились по сравнению с фактом 9 месяцев 2019 г. на 1,1%.

За январь-сентябрь 2020 г. среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников крупных и средних предприятий всех форм собственности и организаций, финансируемых из бюджетов всех уровней, предоставляющих статистическую отчетность увеличилась по сравнению с фактом аналогичного периода 2019 г. на 4% и составила 67,5 тыс.руб.

Реальные располагаемые денежные доходы населения за 9 месяцев 2020 г. составили 98,7% к факту 9 месяцев 2019 г.

Уровень безработицы на 01.10.2020 г. составил 6,37% (на 01.10.2019 г. – 2,54%).

По состоянию на 01.10.2020 г. детские сады Советского района посещают 2909 воспитанников, что на 231 ребенка меньше факта 2019 г. и связано с приведением наполняемости групп в соответствие с требованиями СанПиН с учетом особенностей психофизического развития и возможностей воспитанников. Количество групп уменьшилось со 162 до 158.

Численность учащихся в школах Советского района составляет 6344 чел. (2019-2020 г. - 6268 чел.), в том числе: в очной форме обучается 6314 чел. (2019-2020 уч.год - 6244 чел.), в форме очно-заочного обучения – 30 чел. (2019-2020 уч.год - 24 чел.). Кроме того, 12 детей получают начальное общее, основное общее образование в форме семейного образования.

В связи с пандемией COVID-19 в апреле-августе 2020 г. все культурно-массовые мероприятия и занятия 199 клубных формирований района (2851 чел.) в учреждениях культуры района были отменены. В сентябре 2020 г. возобновили работу в индивидуальном порядке занятия в клубных формированиях.

За январь-сентябрь 2020 г. проведено (в том числе в режиме онлайн) 1854 культурно-массовых мероприятия (январь-сентябрь 2019 г. – 1838), число посещений жителями района учреждений культурно-досугового типа составило 195073 (январь-сентябрь 2019 г. – 163237).

Инфраструктуру физкультуры и спорта в Советском районе составляют 123 спортивных сооружения единовременной пропускной способностью 2900 чел/час.

Всего за 9 месяцев 2020 г. на соревнованиях всех уровней организовано 40 выездов для 242 спортсменов района, которые заняли 161 призовое место (9 месяцев 2019 г. – 49 выездов для 448 спортсменов района, которые заняли 249 призовых мест).

#### ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АНАЛИЗА ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ

В период, предшествующий дате оценки, политическая обстановка в стране характеризуется как нестабильная, в экономике страны и региона наблюдается ухудшение экономической, подтверждаемый снижением промышленного производства и снижением ВВП, а также отрицательным изменением целого ряда экономических показателей.

Данные тенденции оказывают негативное влияние на рынок недвижимости в целом, в том числе и на рынок коммерческих объектов. В г. Советский ХМАО- Югра рынок коммерческой недвижимости можно считать в средней мере ликвидным (объекты характеризуются средним сроком экспозиции). В контексте общих тенденций, рынок коммерческих объектов в период, предшествующий дате оценки, можно считать в целом стабильным с небольшим снижением цен.

### 10.2. Определение сегментов рынка, к которым можно отнести объект оценки

Сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки
Вид объекта недвижимости	1. Рынок земельных участков 2. Рынок зданий и сооружений 3. Рынок встроенных помещений 4. Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок зданий и сооружений
Экономическая активность	1. Активный рынок недвижимости 2. Неактивный рынок недвижимости	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	1. Рынок купли-продажи 2. Рынок аренды 3. Рынок ипотеки 4. Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	1. Первичный рынок недвижимости 2. Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	1. Уникальные объекты 2. Редкие объекты 3. Широко распространенные объекты	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	1. Доходная недвижимость 2. Условно доходная недвижимость 3. Бездоходная недвижимость	Условно доходная недвижимость
Функциональное назначение	1. Индивидуальное жилищное строительство 2. Многоэтажное жилищное строительство 3. Комплексная застройка 4. Коммерческое назначение 5. Промышленное (производственно-складское) назначение 6. Сельскохозяйственное использование 7. Садово-огородническое хозяйство 8. Рекреационное использование 9. И т.д.	Коммерческое назначение
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	Ввиду того, что сведений о продаже аналогичных земельных участков непосредственно в районе расположения объекта оценки не достаточно для полноценного анализа, оценщиком принято решение расширить географию поиска информации до крупных населенных пунктов ХМАО ЮГРА

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно - складская и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр. 53-54, существует следующая классификация объектов

- складским объектам можно отнести склады классов А и В.
1. **Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельностоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские и производственные и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.
  2. **Специализированные высококлассные складские объекты** – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным
  3. **Объекты, предназначенные для пищевого производства** – помещения, предназначенные для пищевого производства формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).
  4. **Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения** – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.
  5. **Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства** – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Объект оценки Станция технического обслуживания (кадастровый номер 86:09:0101015:782) , назначение: нежилое, этажность 2, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Советский район, г. Советский, Восточная промзона № 2, строение № 7 и Земельный участок (кадастровый номер 86:09:0101015:348), площадью 2423 кв.м., категория земель: земли населенных пункта; разрешенное использование: под строительство станции технического обслуживания, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, тер Восточная промзона

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты, выполнено с учетом следующих факторов:

Расположение – объект оценки расположен в г. Советский ХМАО- Югра;

Локальное местоположение – объект оценки расположен в промышленной части г. Советский ХМАО- Югра

Текущее использование – СТО

Конструктивные особенности – по своему конструктивно-планировочному решению оцениваемые объекты представляют собой станцию технического обслуживания на земельном участке

Таким образом, для целей настоящей оценки объект оценки рассматривался, как принадлежащий к сегменту рынка продажи объектов придорожного сервиса, находящихся в крупных населенных пунктах ХМАО- Югра.

### 10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки, с указанием интервала значений цен.

Для составления представления о тенденциях, сложившихся на рынке нежилых зданий коммерческого назначения, в период, предшествующий дате оценки, Оценщиком изучены доступные данные о продаже недвижимости, публикуемых в открытых источниках информации, таких как: <https://www.avito.ru>, <http://www.rosnedv.ru>, <https://cian.ru/> и др.

Сведения о продаже нежилых зданий аналогичного назначения и расположенными на территории ХМАО- Югра представлены в таблице 7.

#### **10.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (придорожный сервис)**

В данном разделе оценщиком приводится обоснование значений ценообразующих факторов, выявленных оценщиком в ходе проведенного анализа рынка, оказывающих влияние на стоимость недвижимости из сегмента рынка к которому относится объект оценки:

##### **Условия финансирования.**

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

Диапазон цен по фактору условия финансирования сделки носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий финансирования, например, отсрочки платежа, подробности платежей и т.д.

##### **Условия продажи.**

Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.

Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

##### **Условия рынка (период продажи).**

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Для определения влияния данного фактора Оценщик рассчитал корректировки отображающие изменения цены к дате оценке на основе данных по инфляции в РФ и инфляционного калькулятора ([http://уровень-инфляции.рф/таблица\\_инфляции.aspx](http://уровень-инфляции.рф/таблица_инфляции.aspx), [http://уровень-инфляции.рф/инфляционные\\_калькуляторы.aspx](http://уровень-инфляции.рф/инфляционные_калькуляторы.aspx)).

Таблица 7 Анализ рынка продажи аналогичных зданий

Источник	<a href="https://www.avito.ru/nizhn-evartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_473.5_m_2010136174">https://www.avito.ru/nizhn-evartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_473.5_m_2010136174</a>	<a href="https://www.avito.ru/pytyah/kommercheskaya_nedvizhimost/pytyah_mikrorayon_2-y_1854410287">https://www.avito.ru/pytyah/kommercheskaya_nedvizhimost/pytyah_mikrorayon_2-y_1854410287</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_92_m_1615551966">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_92_m_1615551966</a>	<a href="https://www.avito.ru/hantymansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_280_m_2008694969">https://www.avito.ru/hantymansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_280_m_2008694969</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhn-evartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_tehsentr_1935891583">https://www.avito.ru/nizhn-evartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_tehsentr_1935891583</a>
Адрес объекта	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Интернациональная ул., 71/1	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Пыть-Ях,	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Восточный район, посёлок СУ-4	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, Советский, ул. Трас-совиков, с3	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Интернациональная ул., 89с10
Цена предложения, руб.	23000000.0000	3600000.0000	3000000.0000	3 000 000	20 000 000
Общая площадь, м2	475.3000	160.0000	92.0000	283.20	800.00
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Обоснование выбора в качестве аналога	Возможно использовать в качестве аналога	Возможно использовать в качестве аналога	Возможно использовать в качестве аналога	невозможно использовать в качестве аналога, так как требует значительных вложений для переоборудования в СТО	невозможно использовать в качестве аналога, так как продажа осуществляется единым объектом (оборудование СТО, мойки и т.д.)

Таблица 8 Анализ рынка аренды аналогичных зданий

Характеристика объекта	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник	<a href="https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_avtoservis_2005197840">https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_avtoservis_2005197840</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_110.5_m_1850867812">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_110.5_m_1850867812</a>	<a href="https://www.avito.ru/pytyah/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_boksy_200_m_1889927502">https://www.avito.ru/pytyah/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_boksy_200_m_1889927502</a>
Адрес объекта	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, Транспортная ул., 11/1	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Нефтеюганское ш., 26	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Пыть-Ях, Студенческая ул.
Арендная плата, руб.	65000.0000	51825.0000	90000.0000
Общая площадь, м2	150.0000	110.5000	200.0000
Арендная ставка 1м2, руб.	433.3333	469.0045	450.0000
Передаваемые имущественные права	аренда	аренда	аренда
Обоснование выбора в качестве аналога	Возможно использовать в качестве аналога	Возможно использовать в качестве аналога	Возможно использовать в качестве аналога

### Условия рынка (фактор торга).

Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторгования первоначальной цены предложения.

Для определения влияния данного ценообразующего фактора на стоимость определены по Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно - складская и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр. 272-273

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 164

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	7,0%	15,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	6,6%	15,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	8,3%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	10,5%	21,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	7,1%	15,7%

Таблица 164 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	5,2%	13,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	5,2%	13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	6,3%	14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	8,4%	18,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	5,9%	13,5%

### Функциональное назначение (использование) зданий и помещений

Является одним из ценообразующих факторов при определении рыночной стоимости. Для определения влияния данного ценообразующего фактора на стоимость нежилых зданий приведены данные Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно - складская и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр. 244- 245

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 138

Наименование коэффициента	Расширенный интервал		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,12	1,30
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,31
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,68	0,87
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,30

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки высококлассного специализированного складского объекта, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,12	1,29
Отношение удельной арендной ставки объекта под пищевое производство, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,31
Отношение удельной арендной ставки специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	0,77	0,67	0,86
Отношение удельной арендной ставки специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,31

### Местоположения объекта.

Местоположение объекта в существенной степени влияет на его стоимость. Если сравниваемые объекты расположены в равноценных районах, то корректировка не принимается. В противном случае размер корректировки определяется исходя из различий в «престижности» района для данного вида недвижимости.

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя:

- **характеристики населенного пункта**, в котором расположен объект оценки (статус населенного пункта, численность населенного пункта, средняя заработная плата населения в населенном пункте)

## доверительных интервалов

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,53
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,53

- **локальные характеристики месторасположения объекта оценки** (местонахождение в пределах города и характер окружающей застройки, наличие свободного доступа к объекту, наличие железнодорожной ветки, расположение относительно автомагистралей и др.);

**Статус населенного пункта.**

Для определения влияния данного ценообразующего фактора на стоимость нежилых зданий приведем данные Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно - складская и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр.147

## Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 50

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,84	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,76	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,71	0,85
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,68	0,83
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,74	0,87

города			
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,84	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,76	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,72	0,85
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,76	0,68	0,83
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,74	0,88

Центры административных районов города включают территории бизнес центров и крупных торговых центров;

спальные микрорайоны современной высотной застройки – жилые кварталы, кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями;

спальные микрорайоны среднеэтажной застройки – кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями,

районы вокруг крупных промпредприятий – окраины городов, промзоны, территории старой застройки.<sup>4</sup>

**Значение доли стоимости, приходящиеся на улучшение в общей стоимости ЕОН** определены по данным Некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» на дату 01.10.2020.г.

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,14
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на <b>плотно застроенных особо ценных землях</b> , в том числе с пересеченной местностью	0,11	0,34	0,21
3	<b>Складские и производственные</b> здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,15

**Физические характеристики объекта.** К физическим характеристикам нежилых зданий относятся:

- Общая площадь (фактор масштаба);
- Наличие отопления;
- Материал стен
- Физическое состояние.
- Наличие административной части

**Общая площадь (фактор масштаба).**

Цена 1м<sup>2</sup> нежилых зданий находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1м<sup>2</sup> снижается.

Для определения влияния данного ценообразующего фактора на стоимость приведем данные Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно - складская и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 78

Площадь, кв.м		усредненные данные по России					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

**Состояние**

Анализ рынка показал, что самыми дорогими на рынке недвижимости являются объекты с в хорошем состоянии, самыми дешевыми и менее востребованными – объекты требующие ремонта.

<sup>4</sup> Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно - складская и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.



Для определения влияния данного ценообразующего фактора на стоимость нежилых зданий приведем данные Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно - складская и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр.228

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79

Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,31
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,80

#### **Наличие коммуникаций.**

Влияние наличия инженерных коммуникаций на стоимость нежилых зданий представляется возможным определить при помощи данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно - складская и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр.198

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,66	0,83

#### **Материал стен**

Анализ рынка показал, что самыми дорогими на рынке недвижимости являются объекты с капитальными стенами, самыми дешевыми и менее востребованными – объекты с металлическими стенами .

Для определения влияния данного ценообразующего фактора на стоимость нежилых зданий приведем данные Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно - складская и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр.203

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

#### **Наличие административной части**

Анализ рынка показал, что при сто часто размещают магазины запчастей, либо в состав СТО могут входит офисные помещения.

Для определения влияния данного ценообразующего фактора на стоимость нежилых зданий приведем данные Справочника оценщика недвижимости-2018.

Производственно - складская и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 154

цены производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,67	0,81
	АО часть	1,50	1,00	1,22
	бытовая часть	1,23	0,82	1,00

Таблица 155

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,66	0,81
	АО часть	1,51	1,00	1,23
	бытовая часть	1,23	0,81	1,00

Другие факторы и характеристики, существенно влияющие, на стоимость объекта недвижимости не установлены.

#### **10.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости на рынке купли-продажи незастроенных земельных участков, пригодных для последующей застройки объектами коммерческого назначения**

*Таблица 9 Анализ рынка земельных участков*

Характеристика объекта	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник	<a href="https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25.6_sot._promnaznacheniya_2010515251">https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25.6_sot._promnaznacheniya_2010515251</a>	<a href="https://www.avito.ru/nefteyugansk/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_921178257">https://www.avito.ru/nefteyugansk/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_921178257</a>	<a href="https://www.avito.ru/nefteyugansk/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot._promnaznacheniya_2007111578">https://www.avito.ru/nefteyugansk/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot._promnaznacheniya_2007111578</a>
Адрес объекта	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, панель №13	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, промзона Пионерная, панель 11
Цена предложения, руб.	1900000.0000	2100000.0000	9200000.0000
Общая площадь, кв.м.	2560.0000	2448.0000	9000.0000
Скорректированная цена, 1м2, руб.	742.1875	857.8431	1022.2222
Передаваемые имущественные права	аренда долгосрочная	аренда долгосрочная	собственность
Обоснование выбора в качестве аналога	Возможно использовать в качестве аналога	Возможно использовать в качестве аналога	Возможно использовать в качестве аналога

В данном разделе оценщиком приводится обоснование значений ценообразующих факторов, выявленных оценщиком в ходе проведенного анализа рынка, оказывающих влияние на стоимость недвижимости из сегмента рынка к которому относится объект оценки:

**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.**

Цена сделки определяется составом имущественных прав (Объект передается на праве собственности, праве долгосрочной или краткосрочной аренды). Для определения влияния данного ценообразующего фактора на стоимость земельных участков приведем данные издания Справочник оценщика недвижимости-2017, Земельные участки, Нижний Новгород – 2017 год, под редакцией Лейфера Л. А.

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под объекты придорожного сервиса</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,76	0,78

Для выбора значения фактора торга приведем классификацию земельных участков, предложенную тем же изданием.

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, быта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями) Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов Земельные участки общезжитий
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях Земельные участки, находящиеся в составе дачных садоводческих и огороднических объединений
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей

Скриншот издания Справочник оценщика недвижимости-2017, Земельные участки, Нижний Новгород – 2017 год, под редакцией Лейфера Л. А., Раздел 1.7 «Земельные участки Классификация», стр. 45-46

### Условия финансирования.

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

Диапазон цен по фактору условия финансирования сделки носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий финансирования, например, отсрочки платежа, дробности платежей и т.д.

### Условия продажи.

Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится земельный участок, на котором расположен объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.

Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

#### **Условия рынка (период продажи).**

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Для определения влияния данного фактора Оценщик рассчитал корректировки отображающие изменения цены к дате оценке на основе данных по инфляции в РФ и инфляционного калькулятора (<http://уровень-инфляции.рф/таблица инфляции.aspx>, <http://уровень-инфляции.рф/инфляционные калькуляторы.aspx>).

#### **Условия рынка (фактор торга).**

Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторгования первоначальной цены предложения.

Для определения влияния данного ценообразующего фактора на стоимость земельных участков приведем данные издания Справочника оценщика недвижимости-2017, Земельные участки, Нижний Новгород – 2017 год, под редакцией Лейфера Л. А.

### **Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 204

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,3%	8,4%	18,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,8%	7,1%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,6%	10,6%	22,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,7%	7,1%	16,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	10,7%	6,3%	15,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,3%	10,1%	20,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	13,1%	8,5%	17,7%

#### **Функциональное назначение земельного участка (категория земель и разрешенное использование).**

Является одним из ценообразующих факторов при определении рыночной стоимости земельных участков. Для определения влияния данного ценообразующего фактора на стоимость земельных участков приведем данные издания Справочника оценщика недвижимости-2017, Земельные участки, Нижний Новгород – 2017 год, под редакцией Лейфера Л. А.

Таблица 167

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,69	0,56	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	1,02	0,89	1,15
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,53	0,40	0,66

#### Местоположения объекта.

Местоположение объекта в существенной степени влияет на его стоимость. Если сравниваемые объекты расположены в равноценных районах, то корректировка не принимается. В противном случае размер корректировки определяется исходя из различий в «престижности» района для данного вида недвижимости.

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя:

- **характеристики населенного пункта**, в котором расположен объект оценки (статус населенного пункта, численность населенного пункта, средняя заработная плата населения в населенном пункте)

- **локальные характеристики месторасположения объекта оценки** (местонахождение в пределах города и характер окружающей застройки, наличие свободного доступа к объекту, наличие железнодорожной ветки, расположение относительно автомагистралей и др.);

#### **Статус населенного пункта.**

Для определения поправок на местоположение для аналогов объекта оценщик воспользовался Справочник оценщика недвижимости-2017, Земельные участки, Нижний Новгород – 2017 год, под редакцией Лейфера Л. А.,

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			

Справочник оценщика недвижимости-2017, Земельные участки, Нижний Новгород – 2017 год, под редакцией Лейфера Л. А., Раздел 3.1. Элемент сравнения- статус населенного пункта.стр. 64

#### **Местонахождение в пределах населенного пункта.**

Диапазон возможного влияния фактора локального местонахождения,

определяется оценщиком в соответствии с данными издания Справочник оценщика недвижимости-2017, Земельные участки, Нижний Новгород – 2017 год, под редакцией Лейфера Л. А., Раздел 4.1. Элемент сравнения – местонахождения в пределах города.

Таблица 50

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,77	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,78
Окраины городов, промзоны	0,74	0,72	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,78	0,82

Справочник оценщика недвижимости-2017, Земельные участки, Нижний Новгород – 2017 год, под редакцией Лейфера Л. А., Раздел 4.1. «Элемент сравнения – местоположение в пределах населенного пункта», стр. 113.

**Физические характеристики объекта.** К физическим характеристикам земельных участков относятся:

- Общая площадь (фактор масштаба);
- Наличие инженерных коммуникаций.

**Общая площадь (фактор масштаба).**

Цена 1м<sup>2</sup> земельных участков находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1м<sup>2</sup> снижается.

Цена 1м<sup>2</sup> земельных участков находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1м<sup>2</sup> снижается.

Для определения влияния данного ценообразующего фактора на стоимость земельных участков приведем данные Справочника оценщика недвижимости-2017, Земельные участки, Нижний Новгород – 2017 год, под редакцией Лейфера Л. А.,

Таблица 126

Земельные участки под объекты придорожного сервиса						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,26
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,16	1,19
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,91	0,97	1,00

**Наличие коммуникаций.**

Влияние наличия коммуникация на стоимость земельных участков представляется возможным определить при помощи издания «Сборник рыночных корректировок» под редакцией кандидата техн. наук Е. Е. Яскевича, Москва – 2017 год, раздел 1.2. «Земельные участки», подраздел 1.2.5 «Диапазоны корректировок земельных участков с учетом влияния различных факторов», стр. 49.

Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок
<b>Городские земельные участки</b>			
Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены

Скриншот издания «Сборник рыночных корректировок» под редакцией кандидата техн. наук Е. Е. Яскевича, Москва – 2017 год, раздел 1.2. «Земельные участки», подраздел 1.2.1 «Диапазоны корректировок земельных участков с учетом влияния различных факторов», стр. 49.

Таким образом, для городских земельных участков коммерческого назначения различия между земельными участками с наличием инженерных сетей и земельными участками с отсутствием инженерных сетей не выявлены. Корректировка по данному фактору вводиться не будет.

Другие факторы и характеристики, существенно влияющие, на стоимость земельного участка не установлены.

## 11. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования.

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

**Физическая возможность:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

**Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

**Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;

физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;

экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;

максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

### **Заключение о наиболее эффективном использовании:**

**Анализ наиболее эффективного использования показал, что наиболее эффективное использование оцениваемого объекта использование для размещения СТО.**



## **12. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке**

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

### **12.1. Обзор подходов**

Определение рыночной стоимости недвижимости, подлежащей оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Доходный подход – позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчёта ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс похож на процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Этот подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Затратный подход основывается на принципе замещения, суть которого состоит в том, что рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем ему обойдется строительство в приемлемые сроки нового объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью. Стоимость прав на объект недвижимости, определяемая затратным подходом, обычно складывается из стоимости прав на земельный участок и права собственности на объект капитального строительства (ОКС).

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. «Требования к проведению оценки», п. 24) Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В случае недостатка рыночной информации для реализации того или иного подхода в соответствии с требованиями ФСО №№1,2,3,7, п.29 ФСО №7 рекомендует указывать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных результатов оценки стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, итоговая оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой метод в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

### **Согласование результатов**

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных методов и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка, насколько полная и достоверная информация получена при применении каждого подхода (метода). Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

В случае если оценщик не применил один или два подхода из трех общепринятых, он должен дать обоснование о невозможности применения этих подходов. В этом случае итоговое согласование, результатов оценки не требуется.

## **12.2. Вывод о применимости вышеописанных подходов для целей настоящей оценки**

Руководствуясь п. 11 ФСО №1, которое гласит: «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», мы пришли к выводу:

1. Согласно п.19 ФСО-1: *«Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».* Предпосылка затратного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу, стоимость имущества определяется, как сумма восстановительной стоимости за вычетом накопленного износа.

Имеющаяся у оценщика информация позволяет применить затратный подход при оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного к оценке.

2. В соответствии с п. 16 ФСО №1: *«Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».*

Для выполнения расчетов необходимо располагать информацией о доходах, полученных от оцениваемого объекта. В данном случае указанное условие не выполняется, поскольку по результатам анализа рынка, не установлено достаточное количество предложений о сдаче в аренду аналогичных зданий, в связи с чем, отсутствует возможность определения потока доходов.

Таким образом, в рамках данного отчета оценщик применяет доходный подход.

3. В соответствии с п. 13 ФСО №1: *«Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».*

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичными объектами или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены аналогов можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы оценки при этом подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности, подтверждения того, что сделки совершались в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

Данный метод базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный

объект. В процессе настоящей оценки рыночная стоимость может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже зданий под сопоставимое использование.

Таким образом, учитывая все особенности сегмента рынка к которому принадлежит объект оценки, принимая во внимание, сделанные оценщиком выводы о применимости методов оценки, целесообразно применять метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Согласно п. 3 Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Согласно ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, Оценщик вправе применять самостоятельно методы проведения объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

#### **Заключение о выборе подхода оценки.**

В соответствии с разделом II п. 3 Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, в данной оценке были применены затратный, доходный и сравнительный подходы.

### 13. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе затратного подхода

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

Основные шаги при применении затратного подхода к определению стоимости недвижимости:

1. определить стоимость земельного участка в предположении, что он не застроен;
2. определить полную стоимость воспроизводства или замещения улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на объекте;
3. определить дополнительные затраты, необходимые для того, чтобы довести объект оценки до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений;
4. определить величину накопленного износа;
5. определить стоимость воспроизводства или замещения улучшений;
6. к полученной величине стоимости воспроизводства или замещения улучшений добавить стоимость земельного участка.

Общая формула затратного подхода, получаем рыночную стоимость Объекта оценки:

$$C_{затр} = ПСВ - И_{СОВ} + C_{ЗУ} \text{ где}$$

$C_{затр}$  - стоимость объекта оценки;

$C_{ЗУ}$  - стоимость земельного участка;

$ПСВ$  - стоимость нового строительства;

$И_{СОВ}$  - совокупный износ, т.е. количественная оценка отличия стоимости объекта оценки от стоимости воспроизводства.

#### 13.1. Определение стоимости земельного участка в предположении, что он не застроен на основе сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Данный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

#### Основные этапы оценки

Оценка объекта оценки в рамках сравнительного подхода проводится с помощью метода сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Выбор объектов-аналогов;
- Выбор единиц сравнения;
- Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок;
- Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки;
- Анализ достаточности и достоверности информации;
- Вывод по стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

#### Выбор объектов-аналогов

**Объект - аналог** - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО № 1).

Стоимость аналогов на дату оценки установлена путем обзора цен предложения аналогичных объектов в сети Internet и в средствах массовой информации. Основные характеристики объектов-аналогов, сведения о которых не предоставлены в объявлениях о продаже сопоставимых объектов недвижимости, уточнялись путем интервьюирования лиц, подавших данные объявления. При этом Оценщик использует принцип замещения, который заключается в том, что расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. То есть критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

При подборе аналогов Оценщику необходимо учитывать как можно больше ценообразующих факторов, с тем, чтобы либо внести соответствующие поправки, либо подобрать аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Выбор объектов-аналогов производится из незастроенных земельных участков, пригодных для последующей застройки объектами коммерческого назначения и расположенными на территории ХМАО - ЮГРА на дату оценки.

При выборе объектов-аналогов, помимо местонахождения, учтены: функциональное назначение участка и его физические характеристики (общая площадь, наличие коммуникаций).

При выборе аналогов, Оценщик отдает предпочтение обладающим наибольшим сходством с объектом оценки, что сокращает количество корректировок, а следовательно - и погрешность расчетов.

В целях настоящей оценки выбрано 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимых с земельным участком, не требующих значительных корректировок.

Стоимость аналогов определялась как рыночная цена предложения на открытом рынке точной копии или максимально близкого аналога в сопоставимый с датой оценки момент времени.

#### **Выбор единиц сравнения при определении стоимости прав на земельный участок.**

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м. площади земельных участков.

**Выбор элементов сравнения при определении стоимости прав на земельный участок. Сравнительный анализ оцениваемого участка и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения**

**Элементами сравнения** называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки, фактор торга);
- Функциональное назначение земельного участка;
- Характеристики местоположения объекта;
- Физические характеристики объекта;

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

**Расчет корректировок для каждого объекта-аналога для определения стоимости прав на земельный участок по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок**

**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.**

Цена сделки определяется составом имущественных прав (Объект передается на праве собственности, праве долгосрочной или краткосрочной аренды).

Шкала корректировок примет следующий вид в соответствии с разделом 10.5 отчета :

**Шкала корректировки на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

Объект	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
Объект оценки	Учитывается право собственности, ограничения (обременения) права не учитываются	-
Объект – аналог № 1	Долгосрочная аренда, ограничения (обременения) прав отсутствуют	=1/0.85 = 1.1765
Объект – аналог № 2	Долгосрочная аренда, ограничения (обременения) прав отсутствуют	=1/0.85 = 1.1765
Объект – аналог № 3	Право собственности, ограничения (обременения) прав отсутствуют	1,00

**Условия финансирования.** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 1,00, а шкала корректировок будет иметь следующий вид:

**Шкала корректировки на условия финансирования**

Объект	Условия финансирования	Корректировка на условия финансирования
Объект оценки	Типичные	-
Объект – аналог № 1	Типичные	1,00
Объект – аналог № 2	Типичные	1,00
Объект – аналог № 3	Типичные	1,00

**Условия продажи.** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 1,00, а шкала корректировок будет иметь следующий вид:

**Шкала корректировки на условия продажи**

Объект	Условия продажи	Корректировка на условия продажи
Объект оценки	Рыночные	-
Объект – аналог № 1	Рыночные	1,00
Объект – аналог № 2	Рыночные	1,00
Объект – аналог № 3	Рыночные	1,00

**Условия рынка (период продажи).**

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Даты предложения объектов-аналогов и дата проведения оценки отличаются, однако за данный период не было значительного изменения цен в сегменте рынка оцениваемого объекта, поэтому корректировка не вводится

Шкала корректировок соответственно будет выглядеть следующим образом

#### Шкала корректировки на условия рынка (период продажи)

Объект	Дата оценки - Дата предложения	Корректировка на условия рынка (период продажи)
Объект оценки	Дата оценки:	-
Объект – аналог № 1	2 кв.2020 г – до даты оценки	1,00
Объект – аналог № 2	2 кв.2020 г – до даты оценки	1,00
Объект – аналог № 3	2 кв.2020 г – до даты оценки	1,00

#### Условия рынка (фактор торга).

В соответствии с данными раздела 10.5 настоящего отчета, величина поправки на торг для земельных участков под придорожный сервис составляет 13.1 %, соответственно, шкала корректировок будет иметь следующий вид:

#### Шкала корректировки на условия рынка (фактор торга)

Объект	Характер цены	Корректировка на условия рынка (фактор торга)
Объект оценки	Цена сделки	-
Объект – аналог № 1	Цена предложения, торг	0.8690 $((100\%-13.1\%)/100\%)$
Объект – аналог № 2	Цена предложения, торг	0.8690 $((100\%-13.1\%)/100\%)$
Объект – аналог № 3	Цена предложения, торг	0.8690 $((100\%-13.1\%)/100\%)$

#### Функциональное назначение земельного участка (категория земель и разрешенное использование).

Различий не выявлено. Корректировка не вводилась

#### Шкала корректировки на функциональное назначение

Объект	Корректировка функциональное назначение
Объект оценки	
Объект – аналог №1	1
Объект – аналог №2	1
Объект – аналог №3	1

#### Местоположение.

Объекты-аналоги отличаются по данному элементу сравнения от объекта оценки по статусу населенного пункта. Шкала корректировки на местоположение описана в таблице ниже

#### Шкала корректировки на местоположение

Объект	Местоположение объекта	Корректировка
Объект оценки	Мансийский автономный округ - Югра, Советский район, г. Советский, тер. вост. промзоны	
Объект – аналог № 1	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, панель №13	0.73
Объект – аналог № 2	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск	0.73
Объект – аналог № 3	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, промзона Пионерная, панель 11	0.73

Цена 1м<sup>2</sup> земельных участков находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1м<sup>2</sup> снижается.

**Шкала корректировки на площадь (поправка на масштаб)**

<b>Объект</b>	<b>Общая площадь, га</b>	<b>Корректировка на площадь, поправка на масштаб</b>
Объект оценки	0.2423	-
Объект – аналог №1	0.2560	1
Объект – аналог №2	0.2448	1
Объект – аналог №3	0.9000	1

Скорректированная цена 1 кв.м. определялась, как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов



Таблица 10 – Определение рыночной стоимости прав на земельный участок

Характеристика объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Источник</b>		<a href="https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25.6_sot._promnaznacheniya_2010515251">https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25.6_sot._promnaznacheniya_2010515251</a>	<a href="https://www.avito.ru/nefteyugansk/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_921178257">https://www.avito.ru/nefteyugansk/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_921178257</a>	<a href="https://www.avito.ru/nefteyugansk/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot._promnaznacheniya_2007111578">https://www.avito.ru/nefteyugansk/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot._promnaznacheniya_2007111578</a>
Адрес объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Советский район, г. Советский, Восточная промзона № 2, строение № 7	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, панель №13	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, промзона Пионерная, панель 11
<b>Цена предложения, руб.</b>		1900000.0000	2100000.0000	9200000.0000
Общая площадь, кв.м.	2423.0000	2560.0000	2448.0000	9000.0000
Скорректированная цена, 1м2, руб.		742.1875	857.8431	1022.2222
<b>Передаваемые имущественные права</b>	<b>собственность</b>	<b>аренда долгосрочная</b>	<b>аренда долгосрочная</b>	<b>собственность</b>
Корректировка, коэфф.		1.1765	1.1765	1.0000
Скорректированная цена, 1м2, руб.		873.1618	1009.2272	1022.2222
<b>Условия финансирования</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная цена, 1м2, руб.		873.1618	1009.2272	1022.2222
<b>Условия продажи</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная цена, 1м2, руб.		873.1618	1009.2272	1022.2222
<b>Дата предложения</b>		2 кв. 2020 г. – 4 кв. 2020 г.	2 кв. 2020 г. – 4 кв. 2020 г.	2 кв. 2020 г. – 4 кв. 2020 г.
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная цена, 1м2, руб.		873.1618	1009.2272	1022.2222
<b>Возможность торга</b>		<b>возможен</b>	<b>возможен</b>	<b>возможен</b>
Скидка на торг, %		0.1310	0.1310	0.1310
Корректировка, коэфф.		0.8690	0.8690	0.8690
Скорректированная цена, 1м2, руб.		758.7776	877.0185	888.3111
<b>Вид использования</b>	<b>под сто</b>	<b>под сто</b>	<b>под сто</b>	<b>под сто</b>
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная цена, 1м2, руб.		758.7776	877.0185	888.3111
<b>Местоположение</b>	<b>Ханты-Мансийский</b>	<b>Тюменская область,</b>	<b>Тюменская область,</b>	<b>Тюменская область,</b>

Характеристика объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	автономный округ - Югра, Советский район, г. Советский, Восточная промзона № 2, строение № 7	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, панель №13	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск	Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, промзона Пионерная, панель 11
Корректировка, коэфф.		0.7300	0.7300	0.7300
Скорректированная цена, 1м2, руб.		553.9076	640.2235	648.4671
<b>Площадь, кв.м.</b>	<b>2423.0000</b>	<b>2560.0000</b>	<b>2448.0000</b>	<b>9000.0000</b>
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная цена, 1м2, руб.		553.9076	640.2235	648.4671
<b>Наличие коммуникаций</b>	<b>в границах участка</b>	<b>в границах участка</b>	<b>в границах участка</b>	<b>в границах участка</b>
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная цена, 1м2, руб.		553.9076	640.2235	648.4671
<b>Скорректированная цена, 1м2, руб.</b>	<b>614.1994</b>			
<b>Расчетное значение стоимости зу, руб.</b>	<b>1 488 205.1555</b>			

### 13.1. Определение стоимости воспроизводства или замещения улучшений

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения.

Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве, и прибыли предпринимателя (инвестора).

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Расчеты восстановительной стоимости проводились с использованием сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС).

Восстановительная стоимость рассчитана в соответствии с климатическим районом и территориальным поясом с учетом группы капитальности, поправочных коэффициентов для перехода к другим группам капитальности, отраслевых индексов, технической характеристики объектов и сопутствующих строительным работам затрат.

Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений учитывают все общестроительные работы, санитарно-технические устройства и электроосвещение внутри зданий.

Используемые при настоящей оценке показатели учитывают средние инженерно-геологические устройства фундаментов и определены с учетом текущих индексов цен на материальные ресурсы, потребляемые в строительстве, по оплате труда и другим статьям затрат.

В настоящее время существует несколько основных информационных баз укрупненных показателей стоимости строительства, различающихся по дате, на которую рассчитаны показатели, принципам разработки, классификации объектов. Наиболее часто используемыми из них являются:

- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС) (в ценах на 01.01.1969);
- Сборник базовых удельных показателей по стоимости строительства (БУПс), эксплуатационным затратам и объему выпуска продукции (БУПовп) для использования при разработке бизнес-планов застраиваемых территорий, объектов нового строительства и реконструкции (в ценах на 01.01.1991);
- Справочники укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС), выпускаемые с 2003 года компанией «КО-ИНВЕСТ» по видам объектов: «Жилые дома», «Складские здания и сооружения», «Промышленные здания», «Общественные здания», «Магистральные сети и транспорт», «Сооружения городской инфраструктуры».

В данном отчете расчет стоимости замещения объекта исследования произведен методом сравнительной единицы. Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. метр, 1 куб. метр) аналогичного объекта. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и исследуемым объектом (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования, условия финансирования и т.д.). Затраты на строительство исследуемого объекта определяются путем умножения откорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, строительный объем, количество и т. п.)

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Расчет производится по формуле:

$$C_c = (C_1 * V_o (S_o) * K_n * K_{рег.-эк.} * K_v * K_{пп}) - И$$

Где  $C_c$  – стоимость строительства объекта оценки;

$C_1$  – стоимость 1 единицы сравнения, руб.;

$V_o (S_o)$  – количество единиц сравнения, км;

$K_n$  – коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением;

Крег.-эк. – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства;

Кв – коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой и датой на момент оценки;

Кпп – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя

И – величина накопленного износа.

В качестве объекта аналога принят объект «Станции технического обслуживания от 1 до 2 этажей» по данным КО-ИНВЕСТ. «Общественные здания», 2017г. Принтскрин данного аналога на рисунке ниже.

Различий в конструктивных особенностях не выявлено, поправка не вводилась.

СТАНЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ОТ 1 ДО 2 ЭТАЖЕЙ										Этажность: 1 / 2 • Высота, м: до 3,5		КС-1		
ОПИСАНИЕ:														
Высота этажа до 3,5 м														
Остальные описания конструктивных элементов принимаются согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.														
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
гн03.09.000.01.23 ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный										от 420 до 630	от 120 до 180	Панель	руб. на 1 м³	8 952
гн03.09.000.01.24 ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный										от 420 до 630	от 120 до 180	Панель	руб. на 1 м³	6 542
гн03.09.000.01.25 ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный										от 420 до 630	от 120 до 180	Панель	руб. на 1 м³	4 850
гн03.09.000.01.26 ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный										от 420 до 630	от 120 до 180	Панель	руб. на 1 м³	3 374
ОБЪЕМ	ПЛОЩАДЬ	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	ОБЪЕМ	ПЛОЩАДЬ	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	ОБЪЕМ	ПЛОЩАДЬ	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
746,89	906,46	376,36	252,19	484,99	593,10	88,27	700,47	660,89	494,99	1804,20	806,30	937,99	39,21	8952,31
8,34%	10,13%	4,20%	2,82%	5,42%	8,63%	0,99%	8,49%	7,38%	5,55%	20,15%	8,07%	10,48%	0,49%	100,00%
746,89	906,46	188,18	252,19	242,50	444,83	100,87	380,24	550,75	403,40	902,10	691,12	703,48	24,48	6542,48
11,42%	13,85%	2,88%	3,85%	3,71%	8,89%	1,54%	5,81%	8,42%	6,24%	12,79%	10,56%	16,75%	0,17%	100,00%
746,89	906,46	188,18	252,19	121,25	296,55	50,43	190,12	550,75	403,40	801,39	460,75	460,90	15,99	4840,93
15,40%	18,60%	2,88%	5,20%	2,50%	6,11%	1,04%	3,82%	7,126%	12,40%	9,50%	9,67%	0,23%	100,00%	
866,87	604,30	150,53	210,15	80,83	118,62	33,62	108,63	567,16	400,93	307,16	312,65	12,80	3374,25	
19,76%	17,97%	4,40%	6,23%	2,49%	3,32%	1,00%	3,22%	10,88%	11,88%	8,10%	8,27%	0,38%	100,00%	

Вторая группа поправок, применяемых к расчету, учитывает сейсмичность района, регионально-климатическое различие в уровне цен и коэффициент изменения цен после издания справочника.

Коэффициент на сейсмичность района расположения составила 1,0.

Коэффициент на регионально-климатическое различие в уровне цен производится на основании данных о регионально-климатических коэффициентах сборника КО-ИНВЕСТ 2017 «Общественные здания» и составляет 1.022

Экономические районы, край, области	Слойных блоков	
	железобетона и стали	железобетона и стали
	КС-1	КС-1А
Республика Алтай	0,731	0,656
Алтайский край	0,797	0,762
Кемеровская область	0,886	0,862
Новосибирская область	0,843	0,803
Омская область	0,920	0,927
Томская область (южнее 60-параллели)	0,910	0,918
Тюменская область (южнее 60-параллели)	1,022	0,959

Коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочника пересчитывает стоимость строительства объекта оценки, определенную на основании

справочника КО-ИНВЕСТ 2017 «Общественные здания», из цен на 01.01.2017 г. в цены на дату проведения оценки. Поправка на изменение цен после издания справочника определялась по данным Справочника Ко- инвест Выпуск 112.

Дата введения сметных цен, период	Западно-Сибирский район		
	Омская область	Томская область	Тюменская область
01.01.1984	0,06290	0,06399	0,04871
01.01.1991	0,10252	0,10350	0,07850
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,157	1,139	1,202
2001 г.	1,471	1,582	1,668
2002 г.	1,722	1,906	2,012
2003 г.	2,024	2,226	2,368
2004 г.	2,350	2,584	2,708
2005 г.	2,732	3,051	3,150
2006 г.	3,388	3,746	3,900
2007 г.	4,025	4,312	4,558
2008 г.	4,791	5,111	5,323
2009 г.	5,180	5,455	5,433
2010 г.	5,056	5,667	5,244
2011 г.	6,673	7,016	5,283
2012 г.	8,134	7,648	5,625
2013 г.	8,994	8,019	6,408
2014 г.	9,303	8,460	6,629
2015 г.	9,195	8,708	6,817
2016 г.	9,624	8,978	6,968
2017 г.	10,154	9,603	7,601
2018 г.	10,797	10,207	7,901
<b>2019 г.</b>	<b>11,239</b>	<b>10,402</b>	<b>8,223</b>
1-й кв.	11,045	10,340	8,071
2-й кв.	11,155	10,341	8,161
3-й кв.	11,306	10,377	8,276
4-й кв.	11,449	10,552	8,385
<b>2020 г.</b>			
<b>1-й кв.</b>	<b>11,503</b>	<b>10,600</b>	<b>8,422</b>
апрель	11,548	10,644	8,452
май	11,564	10,658	8,463
июнь	11,651	10,703	8,504
<b>2-й кв.</b>	<b>11,588</b>	<b>10,668</b>	<b>8,473</b>
3-й кв.			
4-й кв.			
<b>2020 г. ПРОГНОЗ</b>			
июль	11,676	10,723	8,515
август	11,700	10,743	8,528
сентябрь	11,725	10,763	8,537

Итого коэффициент составил:  $8.473/6.968 = 1.215987$

Для расчета общего корректирующего коэффициента по второй группе, необходимо вышеприведенные коэффициенты перемножить. Расчет приведен ниже в таблице:

Таблица 11 - Расчет общего корректирующего коэффициента по второй группе поправок

Наименование поправки	Коэффициент
Поправка на сейсмичность	1,00
Поправка на регионально-климатическое различие в уровне цен	1.022
Поправка на изменение цен после издания справочника	$8.473/6.968 = 1.215987$
<b>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок</b>	<b>1.2427</b>

Общий коэффициент по второй группе поправок составил 1.2427

Для определения стоимости нового строительства здания восстановительную стоимость необходимо увеличить на величину прибыли предпринимателя и налога на добавленную стоимость.

Прибыль предпринимателя (ПП) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от восстановительной стоимости нового строительства.

Прибыль предпринимателя (ПП) является компенсацией за использование средств инвестора в течение срока реализации проекта (продажи имущества), то есть:

$ПП = ПВС \times Кпп$ , где:

ПВС – полная стоимость объекта, руб.;

Кпп – коэффициент предпринимательской прибыли, принимается по данным Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно - складская и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., в размере 8.1%.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		8,2%	18,1%
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,2%	8,2%	18,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,3%	9,7%	20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,0%	7,8%	18,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,0%	6,9%	15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,1%	8,1%	18,1%

Экономическое обесценивание имущества происходит в силу уменьшения его полезности по различным техническим и экономическим причинам, лежащим как в самом объекте или условиях его эксплуатации, так и вне объекта и указанных условий.

При использовании затратного метода фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально подобранного аналога, как если бы он был новым и соответствовал технико-экономическим характеристикам оцениваемого объекта.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости выделяют следующие виды износа:

1. физический;
2. функциональный;
3. внешний.

Процесс износа и обесценения протекает во времени на протяжении всего срока службы имущества, т.е. с момента его создания (а иногда еще на стадии его создания) до момента вывода его из эксплуатации.

Для каждого вида имущества установлен свой нормативный срок службы (эксплуатации), однако в силу различных причин фактический срок службы может отличаться от нормативного в ту или иную сторону. Можно выразить степень износа в долях или в процентах по отношению к полной первоначальной или полной восстановительной стоимости объекта оценки. Очевидно, что степень износа не может быть больше единицы или 100%. Разность между единицей и степенью обесценения характеризует относительный уровень остаточной стоимости объекта оценки. Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценения, то наряду с указанными частными его видами, необходимо учитывать и **совокупный (накопленный) износ (И)**, иными словами суммарная потеря стоимости, рассчитываемая с применением формулы совокупного износа:

$$I_{сов} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{функ}) \times (1 - I_{вн})$$

Критерием оценки технического состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ (Ифиз). В процессе многолетней эксплуатации конструктивные элементы и инженерное оборудование под воздействием физико-механических и химических факторов постоянно изнашиваются; снижаются их механические, эксплуатационные качества, появляются различные неисправности. Все это приводит к потере их первоначальной стоимости.

*Метод хронологического возраста.* Базовая формула для расчета:

$$Ифиз = \frac{Вх}{Всс} \times 100\% \quad (1)$$

где  $Вх$  – фактический (хронологический) возраст объекта оценки (2020-2009= 11 лет)  
 $Всс$  – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни)

Нормативный срок жизни для зданий составляет 125 лет<sup>5</sup>;

$$Ифиз = 11 \cdot 100\% / 125 = 8.8\%$$

**Функциональный** (моральный) износ (Ифунк) – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым. Признаков морального износа не выявлено. В данном случае функциональный износ принимается равным 0%.

**Внешний** износ (Ивн) - потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самой собственности, снижения функциональной пригодности зданий и сооружений вследствие влияния внешней среды (состояние экономики, отрасли, общий упадок региона, плохое месторасположение объекта в районе или состояние рынка). Износ внешнего воздействия в большинстве случаев является неустранимым.

Внешний износ можно

$$И_{Вн.Макро\%} = 1 - \left( \frac{ЗП_{Регион}}{ЗП_{Страна}} \right) * \left( \frac{ЗП_{Отрасль}}{ЗП_{Страна}} \right)$$

$ЗП_{регион}$  – заработная плата в среднем в регионе расположения объекта оценки, руб.;

$ЗП_{страна}$  – заработная плата в среднем в Российской Федерации, руб.;

$ЗП_{отрасль}$  – средняя заработная плата по отрасли, к которой относится объект оценки, руб.;

Источник информации о величине заработной платы в среднем по России, ХМАО - Югра, отрасли Объекта оценки за 2019 г.: Федеральная служба государственной статистики (Росстат), [https://rosstat.gov.ru/labor\\_market\\_employment\\_salaries](https://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries).

$$Ивн = 1 - (30500 / 49539) * (40137 / 49539) = 50.1173\%$$

$$Совокупный (накопленный) износ = 1 - (1 - 0.088) * (1 - 0.501173) = 0.54507$$

Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом приведен в таблице далее по тексту.

Таблица 12 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Индекс изменения цен для данной конструктивной схемы с даты сборника Ко Инвест на дату оценки	1.2427
Строительный объем, куб.м.	1 881.0000
Показатель ст-ть, руб. за куб.м.	6 542.0000
Прибыль предпринимателя %	8.1000
Стоимость объекта без учета износа и без НДС, руб.	16 531 223.1943
Общий накопленный износ, %	0.5451
Стоимость объекта с учетом износа и без НДС, руб.	7 520 553.0708
Стоимость объекта с учетом износа и с НДС, руб.	9 024 663.6849
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	1 488 205.1555
Рыночная стоимость единого объекта, руб.	10 512 868.8404

<sup>5</sup> <https://proценка.ru/nedvizh/nedzd/34-spravochnik/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdaniy>

#### 14. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Данный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

##### Основные этапы оценки

Оценка объекта оценки в рамках сравнительного подхода проводится с помощью метода сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Выбор объектов-аналогов;
- Выбор единиц сравнения;
- Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок;
- Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки;
- Анализ достаточности и достоверности информации;
- Вывод по стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

##### Выбор объектов-аналогов

**Объект - аналог** - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО № 1).

Стоимость аналогов на дату оценки установлена путем обзора цен предложения аналогичных объектов в сети Internet и в средствах массовой информации. Основные характеристики объектов-аналогов, сведения о которых не предоставлены в объявлениях о продаже сопоставимых объектов недвижимости, уточнялись путем интервьюирования лиц, подавших данные объявления. При этом Оценщик использует принцип замещения, который заключается в том, что расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. То есть критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

При подборе аналогов Оценщику необходимо учитывать как можно больше ценообразующих факторов, с тем, чтобы либо внести соответствующие поправки, либо подобрать аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Выбор объектов-аналогов производится из нежилых зданий под СТО и расположенных на территории ХМАО – ЮГРА на дату оценки.



При выборе объектов-аналогов, помимо местонахождения, учтены: функциональное назначение участка и его физические характеристики (общая площадь, наличие коммуникаций).

При выборе аналогов, Оценщик отдает предпочтение обладающим наибольшим сходством с объектом оценки, что сокращает количество корректировок, а, следовательно - и погрешность расчетов.

В целях настоящей оценки выбрано 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимых с объектом оценки, не требующих значительных корректировок.

Стоимость аналогов определялась как рыночная цена предложения на открытом рынке точной копии или максимально близкого аналога в сопоставимый с датой оценки момент времени. Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже.

**Значение доли стоимости, приходящиеся на улучшение в общей стоимости ЕОН** определены по данным Некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» на дату 01.10.2020.г.

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,14
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на <b>плотно застроенных особо ценных землях</b> , в том числе с пересеченной местностью	0,11	0,34	0,21
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,15

Поправка ко всем объектам - аналогам составляет -14%

#### **Выбор единиц сравнения при определении стоимости на прав объект оценки.**

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м. площади нежилых зданий.

#### **Выбор элементов сравнения при определении стоимости прав на объект оценки. Сравнительный анализ оцениваемого здания и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения**

**Элементами сравнения** называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки, фактор торга);
- Функциональное назначение;

- Характеристики местоположения объекта;
- Физические характеристики объекта;

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

**Расчет корректировок для каждого объекта-аналога для определения стоимости прав по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок**

**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** Цена сделки определяется составом имущественных прав. Шкала корректировок примет следующий вид:

**Шкала корректировки на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

Объект	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
Объект оценки	Учитывается право собственности, ограничения (обременения) права не учитываются	-
Объект – аналог № 1	Право собственности, ограничения (обременения) прав отсутствуют	0%
Объект – аналог № 2	Право собственности, ограничения (обременения) прав отсутствуют	0%
Объект – аналог № 3	Право собственности, ограничения (обременения) прав отсутствуют	0%

**Условия финансирования.** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 0%, а шкала корректировок будет иметь следующий вид:

**Шкала корректировки на условия финансирования**

Объект	Условия финансирования	Корректировка на условия финансирования
Объект оценки	Типичные	-
Объект – аналог № 1	Типичные	0%
Объект – аналог № 2	Типичные	0%
Объект – аналог № 3	Типичные	0%

**Условия продажи.** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 0%, а шкала корректировок будет иметь следующий вид:

**Шкала корректировки на условия продажи**

Объект	Условия продажи	Корректировка на условия продажи
Объект оценки	Рыночные	-
Объект – аналог № 1	Рыночные	0%
Объект – аналог № 2	Рыночные	0%
Объект – аналог № 3	Рыночные	0%

**Условия рынка (период продажи).** Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Даты предложения объектов-аналогов и дата проведения оценки отличаются, однако за данный период не было значительного изменения цен в сегменте рынка оцениваемого объекта, поэтому корректировка не вводится

Шкала корректировок соответственно будет выглядеть следующим образом

**Шкала корректировки на условия рынка (период продажи)**

Объект	Дата оценки - Дата предложения	Корректировка на условия рынка (период продажи)
Объект оценки	Дата оценки:	-
Объект – аналог № 1	2 кв.2020 г – до даты оценки	1,00
Объект – аналог № 2	2 кв.2020 г – до даты оценки	1,00
Объект – аналог № 3	2 кв.2020 г – до даты оценки	1,00

**Условия рынка (фактор торга).** В соответствии с данными раздела 10 настоящего отчета, величина поправки на торг для аналогичных зданий составляет 0,886 (-11.4%), соответственно, шкала корректировок будет иметь следующий вид:

**Шкала корректировки на условия рынка (фактор торга)**

Объект	Характер цены	Корректировка на условия рынка (фактор торга)
Объект оценки	Цена сделки	-
Объект – аналог № 1	Цена предложения, торг	-11.5% или 0,886
Объект – аналог № 2	Цена предложения, торг	-11.5% или 0,886
Объект – аналог № 3	Цена предложения, торг	-11.5% или 0,886

**Функциональное назначение (использование) зданий.**

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 0%. Шкала корректировок будет иметь следующий вид:

**Шкала корректировки на функциональное назначение**

Объект	Назначение объекта	Корректировка на функциональное назначение
Объект оценки	СТО	-
Объект – аналог №1	СТО	1
Объект – аналог №2	СТО	1
Объект – аналог №3	СТО	1

**Местоположение.** Объекты-аналоги отличаются по данному элементу сравнения от объекта оценки по статусу населенного пункта. Диапазон возможного влияния фактора локального местонахождения, определяется оценщиком в соответствии с Анализом ценообразующих факторов (приведенным в разделе 10

**Шкала корректировки на местоположение в пределах населенного пункта (локальное местоположение)**

Объект	Местоположение объекта	Характеристика локального местоположения	Территориальный коэффициент	Корректировка на локальное местоположение
Объект оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Советский район, г. Советский, Восточная промзона № 2, строение № 7	Райцентр с развитой промышленностью	0.74	-
Объект – аналог №1	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Интернациональная ул., 71/1	Областной центр	1	0.74
Объект – аналог №2	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Пыть-Ях,	Райцентр с развитой промышленностью	0.74	1.0000
Объект – аналог №3	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Восточный район, посёлок СУ-4	Населенный пункт в ближних окрестностях областного центра	0.83	0.8915

**Наличие коммуникаций.** Корректировка не вносится, различий не выявлено, шкала корректировок будет иметь следующий вид:

**Шкала корректировки на наличие коммуникаций**

Объект	Наличие инженерных коммуникаций	Корректировка
Объект оценки	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	-
Объект – аналог №1	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	0%
Объект – аналог №2	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	0%
Объект – аналог №3	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	0%

**Площадь нежилого здания.** Цена 1м<sup>2</sup> зданий находится в обратно пропорциональной зависимости от их площади. По мере увеличения площади цена 1м<sup>2</sup> снижается. Расчет корректировки произведен на основании данных раздел 10 Настоящего отчета.

**Шкала корректировки на площадь (поправка на масштаб)**

Объект	Общая площадь, кв.м.	Корректировка на площадь, поправка на масштаб
Объект оценки	405.90	-
Объект – аналог №1	475.30	1.0000
Объект – аналог №2	160.00	0.8900
Объект – аналог №3	92.00	0.8900

**Состояние здания.** Внесение корректировок требуется для аналога 2, для остальных аналогов отличий между объектами по параметру нет, шкала корректировок будет иметь следующий вид:

**Шкала корректировки на состояние здания**

Объект	Состояние здание	Корректировка на состояние здания
Объект оценки	Хорошее состояние	-
Объект – аналог №1	Хорошее состояние	1
Объект – аналог №2	Удовлетворительное состояние	1.23
Объект – аналог №3	Хорошее состояние	1

**Материал стен.** Внесение корректировок не требуется, отличий между объектами по параметру нет, шкала корректировок будет иметь следующий вид:

**Шкала корректировки на материал стен**

Объект	Материал стен	Корректировка на материал стен
Объект оценки	Капитальные стены	-
Объект – аналог №1	Капитальные стены	1
Объект – аналог №2	Капитальные стены	1
Объект – аналог №3	Капитальные стены	1

**Типы помещения.** Внесение корректировки требуется для Аналогов 2 и 3. Для остальных аналогов отличий между объектами по параметру нет, шкала корректировок будет иметь следующий вид:

**Шкала корректировки на тип помещений**

Объект	Тип помещения	Корректировка на тип помещений			
Объект оценки	Есть административная часть 148.1 кв.м.	-			
Объект – аналог №1	Есть административная часть	1			
Объект – аналог №2	нет административной части	Площадь	Уд. вес	Корректировка	Корректировка относительно административной части
Объект – аналог №3	нет административной части	148.1	0.364868	1.5	0.243245
		257.8	0.635132	1	0.635132
		405.9			0.878377
Корректировка на тип помещений					=1/0.878377 1.1385

Скорректированная цена 1 кв.м. определялась, как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов

Таблица 13 Расчет рыночной стоимости недвижимости сравнительным подходом

Характеристика объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Источник</b>		<a href="https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_473.5_m_2010136174">https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_473.5_m_2010136174</a>	<a href="https://www.avito.ru/pytyah/kommercheskaya_nedvizhimost/pytyah_mikrorayon_2-y_1854410287">https://www.avito.ru/pytyah/kommercheskaya_nedvizhimost/pytyah_mikrorayon_2-y_1854410287</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_92_m_1615551966">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_92_m_1615551966</a>
Адрес объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Советский район, г. Советский, Восточная промзона № 2, строение № 7	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Интернациональная ул., 71/1	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Пыть-Ях,	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Восточный район, посёлок СУ-4
<b>Цена предложения, руб.</b>		23000000.0000	3600000.0000	3000000.0000
Общая площадь, м2	405.9000	475.3000	160.0000	92.0000
Цена предложения без учета ст-ти земельного участка руб.	<b>2400000.0000</b>	41615.8216	19350.0000	28043.4783
Цена предложения без учета ст-ти земельного участка 1м2, руб.		<b>41615.8216</b>	<b>19350.0000</b>	<b>28043.4783</b>
<b>Передаваемые имущественные права</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная цена, 1м2, руб.		41615.8216	19350.0000	28043.4783
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная цена, 1м2, руб.		41615.8216	19350.0000	28043.4783
<b>Условия продажи</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная цена, 1м2, руб.		41615.8216	19350.0000	28043.4783
<b>Дата предложения</b>		4 кв. 2019 г. - 3 кв. 2020 г.	4 кв. 2019 г. - 3 кв. 2020 г.	4 кв. 2019 г. - 3 кв. 2020 г.
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная цена, 1м2, руб.		41615.8216	19350.0000	28043.4783
<b>Возможность торга</b>		<b>возможен</b>	<b>возможен</b>	<b>возможен</b>
Корректировка, коэфф.		0.8860	0.8860	0.8860
Скорректированная цена, 1м2, руб.		36871.6179	17144.1000	24846.5217
<b>Вид использования</b>	<b>сто</b>	<b>сто</b>	<b>сто</b>	<b>сто</b>
Административная часть	Есть - 148.1000 кв.м.	есть	нет	нет
Корректировка, руб.		1.0000	1.1385	1.1385
Скорректированная цена, 1м2, руб.		36871.6179	19517.9231	28286.8451
<b>Местоположение</b>	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Советский район, г. Советский, Восточная промзона № 2, строение № 7	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Интернациональная ул., 71/1	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Пыть-Ях,	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Восточный район, посёлок СУ-4

Характеристика объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, коэфф.		0.7400	1.0000	0.8916
Скорректированная цена, 1м2, руб.		27284.9973	19517.9231	25219.5968
<b>Общая площадь, м2</b>	<b>405.9000</b>	<b>475.3000</b>	<b>160.0000</b>	<b>92.0000</b>
Корректировка, коэфф.		1.0000	0.8900	0.8900
Скорректированная цена, 1м2, руб.		27284.9973	17370.9516	22445.4412
<b>Физическое состояние здания</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>удовл.</b>	<b>хорошее</b>
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.2300	1.0000
Скорректированная цена, 1м2, руб.		27284.9973	21366.2704	22445.4412
<b>Материал</b>	<b>капитальные</b>	<b>капитальные</b>	<b>капитальные</b>	<b>капитальные</b>
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная цена, 1м2, руб.		27284.9973	21366.2704	22445.4412
<b>Отопление</b>	<b>да</b>	<b>да</b>	<b>да</b>	<b>да</b>
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная цена, 1м2, руб.		<b>27284.9973</b>	<b>21366.2704</b>	<b>22445.4412</b>
<b>Скорректированная стоимость 1 кв. м. оцениваемого объекта, руб.</b>	<b>23698.9030</b>			
<b>Расчетное значение стоимости здания, руб.</b>	<b>9619384.7130</b>			
<b>Расчетное значение стоимости земельного участка, руб.</b>	<b>1488205.1555</b>			
<b>Расчетное значение стоимости единого объекта оценки, руб.</b>	<b>11107589.8685</b>			

## 15. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода).

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Метод прямой капитализации в рамках доходного подхода позволяет на основании данных о годовом доходе и ставке капитализации на момент оценки или в перспективе сделать вывод о стоимости объекта.

**Процедура оценки по методу прямой капитализации включает в себя следующие шаги:**

Определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциально-го валового дохода (ПВД);

Определение возможных потерь от простоя (незагруженности) помещений и потери при сборе платы для определения действительного валового дохода (ДВД);

1. Определение всех операционных расходов и вычитание их из эффективного валового дохода для получения чистого эксплуатационного дохода (ЧОД);

2. Определение рыночной ставки капитализации для рассчитанного ЧОД;

3. Определение стоимости объекта преобразованием ежегодного дохода (ЧОД) в его стоимость по формуле:

$$C = \text{ЧОД} / R,$$

где: ЧОД – чистый операционный доход;

R – ставка капитализации, рассчитанная для данного ЧОД.

### **Допущения к доходному подходу:**

В рамках доходного подхода применен метод прямой капитализации чистого дохода.

Расчет годового валового дохода основан на альтернативных арендных поступлениях.

Базой для планирования валового дохода является данные рыночных предложений о сдаче в аренду аналогичных помещений.

В расчетах учтен риск потери части арендного дохода.

Оценщики прогнозируют рост стоимости объекта оценки в пределах инфляционных изменений. Поэтому коэффициент капитализации не корректируется на будущий рост стоимости капитала.

### **1. Определение потенциального валового дохода**

Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для помещений аналогичного функционального назначения.

В рамках данного подхода проводится анализ рынка с целью установления арендных ставок для типов помещений, которые бы являлись сопоставимыми с оцениваемыми помещениями.

Для устранения разницы между объектами аналогами и объектами анализа, произведены корректировки с тем, чтобы сопоставимый объект был настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно.

**Выбор единиц сравнения при определении стоимости на прав объект оценки.**

За единицу сравнения стоимости выбрана арендная ставка 1 кв. м. площади нежилых зданий.

**Элементами сравнения** называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения арендной ставки на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка арендных ставок аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки, фактор торга);
- Функциональное назначение;
- Характеристики местоположения объекта;
- Физические характеристики объекта;

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие сравниваемых объектов. Введение и обоснование шкалы корректировок приведено ниже

#### **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.**

Объекты - аналоги представлены на открытом рынке в виде публичной оферты, предметом предложения аналогов является право аренды. Предметом оценки в отношении рассматриваемого помещения является право аренды. Корректировка не вводилась.

#### **Шкала корректировки на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения)**

Объект	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
Объект оценки	Имущественное право пользование (аренда)	-
Объект – аналог № 1	Имущественное право пользование (аренда)	0%
Объект – аналог № 2	Имущественное право пользование (аренда)	0%
Объект – аналог № 3	Имущественное право пользование (аренда)	0%

**Условия финансирования.** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 0%, а шкала корректировок будет иметь следующий вид:

#### **Шкала корректировки на условия финансирования**

Объект	Условия финансирования	Корректировка на условия финансирования
Объект оценки	Типичные	-
Объект – аналог № 1	Типичные	0%
Объект – аналог № 2	Типичные	0%
Объект – аналог № 3	Типичные	0%

**Условия продажи.** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 0%, а шкала корректировок будет иметь следующий вид:

#### **Шкала корректировки на условия продажи**

Объект	Условия продажи	Корректировка на условия продажи
Объект оценки	Рыночные	-
Объект – аналог № 1	Рыночные	0%
Объект – аналог № 2	Рыночные	0%
Объект – аналог № 3	Рыночные	0%



**Условия рынка (период продажи).** Под корректировкой арендных ставок на рыночные условия понимается корректировка на время. На рынке с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Даты предложения объектов-аналогов и дата проведения оценки отличаются, однако за данный период не было значительного изменения в сегменте рынка оцениваемого объекта, поэтому корректировка не вводится

Шкала корректировок соответственно будет выглядеть следующим образом

**Шкала корректировки на условия рынка (период продажи)**

Объект	Дата оценки - Дата предложения	Корректировка на условия рынка (период продажи)
Объект оценки	Дата оценки:	-
Объект – аналог № 1	2 кв.2020 г – до даты оценки	1,00
Объект – аналог № 2	2 кв.2020 г – до даты оценки	1,00
Объект – аналог № 3	2 кв.2020 г – до даты оценки	1,00

**Условия рынка (фактор торга).** В соответствии с данными раздела 10 настоящего отчета, величина поправки на торг для аналогичных объектов составляет 0,903 (-9.7%), соответственно, шкала корректировок будет иметь следующий вид:

**Шкала корректировки на условия рынка (фактор торга)**

Объект	Характер цены	Корректировка на условия рынка (фактор торга)
Объект оценки	Цена сделки	-
Объект – аналог № 1	Цена предложения, торг	-9.7%
Объект – аналог № 2	Цена предложения, торг	-9.7%
Объект – аналог № 3	Цена предложения, торг	-9.7%

**Функциональное назначение (использование) зданий.**

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется. Шкала корректировок будет иметь следующий вид:

**Шкала корректировки на функциональное назначение**

Объект	Назначение объекта	Корректировка на функциональное назначение
Объект оценки	СТО	-
Объект – аналог №1	СТО	0%
Объект – аналог №2	СТО	0%
Объект – аналог №3	СТО	0%

**Типы помещения.** Внесение корректировки требуется для Аналогов 1,2 и 3. Шкала корректировок будет иметь следующий вид:

**Шкала корректировки на тип помещений**

Объект	тип	Корректировка на тип помещений																							
Объект оценки	Есть административная часть 148.1 кв.м.	-																							
Объект – аналог №1	Нет административной часть	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Площадь</th> <th>Уд. вес</th> <th>Корректировка</th> <th>Корректировка относительно административной части</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>148.1</td> <td>0.3649</td> <td>1.5100</td> <td>0.5510</td> </tr> <tr> <td>257.8</td> <td>0.6351</td> <td>1.0000</td> <td>0.6351</td> </tr> <tr> <td>405.9</td> <td></td> <td></td> <td>1.1861</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Корректировка на тип помещений</td> <td>1.1861</td> </tr> </tbody> </table>				Площадь	Уд. вес	Корректировка	Корректировка относительно административной части	148.1	0.3649	1.5100	0.5510	257.8	0.6351	1.0000	0.6351	405.9			1.1861	Корректировка на тип помещений			1.1861
Площадь	Уд. вес					Корректировка	Корректировка относительно административной части																		
148.1	0.3649	1.5100	0.5510																						
257.8	0.6351	1.0000	0.6351																						
405.9			1.1861																						
Корректировка на тип помещений			1.1861																						
Объект – аналог №2	нет административной части																								
Объект – аналог №3	нет административной части																								

**Местоположение. Местоположение.** Объекты-аналоги отличаются по данному элементу сравнения от объекта оценки по *статусу населенного пункта*. Диапазон возможного влияния фактора локального местонахождения, определяется оценщиком в соответствии с Анализом ценообразующих факторов (приведенным в разделе 10

**Шкала корректировки на местоположение в пределах населенного пункта (локальное местоположение)**

Объект	Местоположение объекта	Характеристика локального местоположения	Территориальный коэффициент	Корректировка на локальное местоположение
Объект оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Советский район, г. Советский, Восточная промзона № 2, строение № 7	Райцентр с развитой промышленностью	0.74	-
Объект – аналог №1	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, Транспортная ул., 11/1	Областной центр	1	0.74
Объект – аналог №2	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Нефтеюганское ш., 26	Областной центр	1	0.74
Объект – аналог №3	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Пыть-Ях, Студенческая ул.	Райцентр с развитой промышленностью	0.74	1.0000

**Наличие коммуникаций.** Корректировка не вносится, различий не выявлено, шкала корректировок будет иметь следующий вид:

**Шкала корректировки на наличие коммуникаций**

Объект	Наличие инженерных коммуникаций	Корректировка
Объект оценки	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	-
Объект – аналог №1	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	0%
Объект – аналог №2	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	0%
Объект – аналог №3	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	0%

**Площадь нежилого здания.** Арендная ставка 1м<sup>2</sup> зданий находится в обратно пропорциональной зависимости от их площади. По мере увеличения площади 1м<sup>2</sup> снижается. Расчет корректировки произведен на основании данных раздела 10 Настоящего отчета.

**Шкала корректировки на площадь (поправка на масштаб)**

Объект	Общая площадь, кв.м.	Корректировка на площадь, поправка на масштаб
Объект оценки	<b>405.9000</b>	-
Объект – аналог №1	<b>150.0000</b>	0.8900
Объект – аналог №2	<b>110.5000</b>	0.8900
Объект – аналог №3	<b>200.0000</b>	0.8900

**Состояние здания.** Внесение корректировок не требуется, отличий между объектами по параметру нет, шкала корректировок будет иметь следующий вид:

**Шкала корректировки на состояние здания**

Объект	Состояние здания	Корректировка на состояние здания
Объект оценки	хорошее состояние	-
Объект – аналог №1	хорошее состояние	0%
Объект – аналог №2	хорошее состояние	0%
Объект – аналог №3	хорошее состояние	0%

**Наличие коммунальных платежей.** Корректировка вводится по данным Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно - складская и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.,

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал**

Таблица 160

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,19	1,18	1,21

#### Шкала корректировки

Объект	Наличие коммунальных платежей	Корректировка
Объект оценки	<b>не включены</b>	-
Объект – аналог №1	<b>Не включены</b>	1
Объект – аналог №2	<b>Не включены</b>	1
Объект – аналог №3	<b>включены</b>	$1/1.19 = 0.8403$

Внесение прочих корректировок не требуется

Скорректированная цена 1 кв.м. определялась, как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов

Таблица 14 Расчет рыночной стоимости арендной ставки сравнительным подходом

Характеристика объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Источник</b>		<a href="https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_avtoserwis_2005197840">https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_avtoserwis_2005197840</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_110.5_m_1850867812">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_110.5_m_1850867812</a>	<a href="https://www.avito.ru/pytyah/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_boksy_200_m_1889927502">https://www.avito.ru/pytyah/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_boksy_200_m_1889927502</a>
Адрес объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Советский район, г. Советский, Восточная промзона № 2, строение № 7	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, Транспортная ул., 11/1	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Нефтеюганское ш., 26	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Пыть-Ях, Студенческая ул.
<b>Арендная плата, руб.</b>		<b>65000.0000</b>	51825.0000	<b>90000.0000</b>
Общая площадь, м2	405.9000	150.0000	110.5000	200.0000
Арендная ставка 1м2, руб.		<b>433.3333</b>	<b>469.0045</b>	<b>450.0000</b>
<b>Передаваемые имущественные права</b>	<b>аренда</b>	<b>аренда</b>	<b>аренда</b>	<b>аренда</b>
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная арендная ставка, 1м2, руб.		433.3333	469.0045	450.0000
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная арендная ставка, 1м2, руб.		433.3333	469.0045	450.0000
<b>Условия продажи</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная арендная ставка, 1м2, руб.		433.3333	469.0045	450.0000
<b>Дата предложения</b>		2 кв. 2020 г. – до даты оценки	2 кв. 2020 г. – до даты оценки	2 кв. 2020 г. – до даты оценки
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная арендная ставка, 1м2, руб.		433.3333	469.0045	450.0000
<b>Возможность торга</b>		<b>возможен</b>	<b>возможен</b>	<b>возможен</b>
Корректировка, коэфф.		0.9030	0.9030	0.9030
Скорректированная арендная ставка, 1м2, руб.		391.3000	423.5111	406.3500
<b>Вид использования</b>	<b>сто</b>	<b>сто</b>	<b>сто</b>	<b>сто</b>
Административная часть	Есть площадью 148.1000	нет	нет	нет
Корректировка, руб.		1.1861	1.1861	1.1861
Скорректированная арендная ставка, 1м2, руб.		464.1142	502.3192	481.9647

Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Советский район, г. Советский, Восточная промзона № 2, строение № 7	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, Транспортная ул., 11/1	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Нефтеюганское ш., 26	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Пыть-Ях, Студенческая ул.
Корректировка, коэфф.		0.7400	0.7400	1.0000
Скорректированная арендная ставка, 1м2, руб.		343.4445	371.7162	481.9647
<b>Общая площадь, м2</b>	<b>405.9000</b>	<b>150.0000</b>	<b>110.5000</b>	<b>200.0000</b>
Корректировка, коэфф.		0.8900	0.8900	0.8900
Скорректированная арендная ставка, 1м2, руб.		305.6656	330.8274	428.9486
<b>Физическое состояние здания</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная арендная ставка, 1м2, руб.		305.6656	330.8274	428.9486
<b>Коммунальные платежи</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>да</b>
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.0000	0.8403
Скорректированная арендная ставка, 1м2, руб.		305.6656	330.8274	360.4610
<b>Отопление</b>	<b>да</b>	<b>да</b>	<b>да</b>	<b>да</b>
Корректировка, коэфф.		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная арендная ставка, 1м2, руб.		<b>305.6656</b>	<b>330.8274</b>	<b>360.4610</b>
<b>Скорректированная арендная ставка, 1м2, руб.</b>	<b>332.3180</b>			

### Определение величины потерь от недозагрузки и неплатежей

Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина, вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.

Величина потерь от недозагрузки и неплатежей для помещений взята по данным Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно - складская и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр.34

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	7,9%	18,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,7%	7,3%	18,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	8,2%	19,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,8%	11,1%	24,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,5%	7,2%	17,9%

Потери от недозагрузки приняты в размере средней границы диапазона – 12.5%.

### Определение операционных расходов

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода.

Существуют 3 основные группы расходов:

Постоянные расходы – не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами:

- налоги на недвижимость,
- платежи по страхованию недвижимости,
- платежи за землю

Переменные расходы – непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг.

- расходы на управление;
- расходы по заключению договоров аренды;
- заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее;
- коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество);

- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями.

- расходы по содержанию автостоянки;
- прочие расходы

Резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

При определении расходов на замещение, или резервного фонда на восстановление, предполагается, что в типичных рыночных условиях недвижимость будет эксплуатироваться на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа

недвижимости, которые предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы, например:

элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные рамы и заполнения, покрытие пола, кровля;

механическое, санитарно-техническое оборудование, электроарматура, различные приборы и счетчики;

элементы фондов внешнего благоустройства (подъездные дороги, автостоянки, озеленение). Сюда же относят расходы на косметический ремонт арендуемых помещений перед вселением нового арендатора, если эти расходы по договоренности несет владелец недвижимости.

Резервы на восстановление не были заложены в Расчёт, так как собственник не создает такой фонд, предпочитая отвлекать денежные средства единично, чем иметь неработающие денежные средства.

Расходы, которые несет собственник оцениваемого объекта – налог на имущество, платежи по страхованию недвижимого имущества.

Величина операционных расходов для взята по данным Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно - складская и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр.74

**Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода**

Таблица 31

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	10,0%	20,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	9,9%	21,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	10,8%	22,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	9,5%	20,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	10,0%	21,0%

Операционные расходы приняты в размере среднего значения диапазона – 15,5% от ПВД, учитывая специфику объекта оценки.

#### **Определение ставки капитализации**

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость между стоимостью объекта и ожидаемым доходом от его эксплуатации. Капитализация дохода – процесс пересчета потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости. При этом учитываются: сумма будущих доходов, когда должны быть получены доходы, продолжительность времени получения доходов.

Ставка капитализации для объекта оценки принята на уровне средней текущей доходности объекта недвижимости по данным Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно - складская и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр.115 – 11,5%:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,6%	10,9%	12,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,9%	11,1%	12,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	11,0%	12,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	10,0%	11,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	11,5%	13,0%

Окончательный расчёт рыночной стоимости по методу прямой капитализации  
Для определения рыночной стоимости объекта необходимо величину чистого операционного дохода поделить на ставку капитализации.

Расчёт представлен в Таблице ниже

Таблица 15 Окончательный Расчёт рыночной стоимости по методу прямой капитализации

Наименование	Ед. изм.	Обозначение	Источник информации	Значение показателя
Ставка арендной платы	руб./ мес./ кв.м	<i>Can</i>	Рассчитана в таблице 17	332.3180
Арендный период	мес.	<i>Tan</i>		12.0000
Площадь под сдачу в аренду	кв.м	<i>Sa</i>	Выписка из ЕГРН	405.9000
Потенциальный валовой доход	руб.	<i>ПВД</i>	$ПВД = Can \times Tan \times Sa$	1 618 654.6076
Процент недоиспользования объекта (смена арендаторов, перезаключение договора аренды и пр.)	%	<i>Tnp</i>	Приняты по Справочнику оценщика	12.5000
Коэффициент недополучения дохода		<i>Кнд</i>	$Кнд = Tnp / Tan$	0.8750
Действительный валовой доход	руб.	<i>ДВД</i>	$ДВД = ПВД \times (1 - Кнд)$	1 416 322.7816
Операционные расходы	%	<i>ОР</i>	$ПВД * ОР\%$	15.5000
Операционные расходы	руб.	<i>Op</i>	Приняты по Справочнику оценщика	250 891.4642
Чистый операционный доход	руб.	<i>ЧОД</i>	$ЧОД = ДВД - Op$	1 165 431.3175
Ставка капитализации		<i>R</i>	Приняты по Справочнику оценщика	11.5000
<b>Стоимость единого объекта</b>	<b>руб.</b>	<b>Сн</b>	$Сн = ЧОД / R$	10 134 185.3691
<b>Поправка на наличие земельного участка</b>				1 488 205.1555
<b>Стоимость здания</b>				8 645 980.2136



## **16. Анализ достаточности и достоверности информации.**

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

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки. Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью должностного лица и печатью организации. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с указанием владельца сайта и его реквизитов, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если в качестве источника информации выступала информация, опубликованная на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», не обеспечена свободным доступом, к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

## **17.Согласование результатов оценки**

### **17.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов**

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости использовались затратный и сравнительный подходы.

### **17.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода**

В процессе согласования результатов, полученных разными подходами, выявляется степень приемлемости использования результатов на основе присвоения удельных весов по каждому подходу. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Формула для определения итоговой рыночной стоимости объекта оценки выглядит следующим образом:

$$Срын = Сзат \times K1 + Сср \times K2 + Сдох \times K3,$$

где Срын – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

Сзат, Сдох, Сср – стоимости, определенные затратным, доходным и сравнительным подходами соответственно, руб.;

K1, K2, K3 – соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Таблица 16 Расчет весовых коэффициентов

Критерий	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Достоверность информации	30%	35%	35%
Полнота информации	35%	30%	35%
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	10%	20%	70%
Способность учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег	20%	40%	40%
Способность учитывать размер, местоположение	20%	40%	40%
Допущения, принятые в расчетах	30%	35%	35%
<b>Весовые показатели достоверности</b>	<b>24%</b>	<b>33%</b>	<b>43%</b>

В данном случае, весовой коэффициент затратного подхода к оценке составляет 24% (0,24), сравнительного подхода – 43% (0,43), доходного подхода – 33% (0,33).

Результаты согласования рыночной стоимости объекта оценки представлена ниже.

Таблица 17 Результаты согласования рыночной стоимости объекта оценки

Станция технического обслуживания (кадастровый номер 86:09:0101015:782), назначение: нежилое, этажность 2, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Советский район, г. Советский, Восточная промзона № 2, строение № 7		
Применяемые подходы	Результат расчета стоимости, руб.	Удельный вес, %
Затратный подход	9 024 663.6849	24%
Сравнительный подход	9 619 384.7130	43%
Доходный подход	8 645 980.2136	33%
Согласованная величина рыночной стоимости объекта оценки с НДС	9 155 428.1815	100%
Согласованная величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом округления с НДС	9 155 000	

Земельный участок (кадастровый номер 86:09:0101015:348), площадью 2423 кв.м., категория земель: земли населенных пункта; разрешенное использование: под строительство станции технического обслуживания, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, тер Восточная промзона		
Применяемые подходы	Результат расчета стоимости, руб.	Удельный вес, %
Затратный подход	Не применяется	0%
Сравнительный подход	1 488 205.1555	100%
Доходный подход	Не применяется	0%
Согласованная величина рыночной стоимости объекта оценки	1 488 205.1555	100%
Согласованная величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом округления (НДС не облагается согласно «Налоговому кодексу РФ (часть вторая)» от 05.08.2000 № 117-ФЗ)	1 488 000	

### 17.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки

В качестве принятого значения рыночной стоимости оцениваемого имущества принято округленное значение обобщенной величины. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные величины порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, вносимая округлением в итоговый результат. Стоимость объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки 29.12.2020 г. – составляет

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, с учетом округления с НДС
1	Станция технического обслуживания (кадастровый номер 86:09:0101015:782) , назначение: нежилое, этажность 2, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Советский район, г. Советский, Восточная промзона № 2, строение № 7	9 155 000 руб.
2	Земельный участок (кадастровый номер 86:09:0101015:348), площадью 2423 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под строительство станции технического обслуживания, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, тер Восточная промзона	1 488 000 <i>(НДС не облагается согласно «Налоговому кодексу РФ (часть вторая)» от 05.08.2000 № 117-ФЗ)</i>
	Итого	10 643 000 руб.

#### Заявление о соответствии качества оценки

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными факты, изложенные в Отчете, верны и основываются на знаниях оценщика.

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

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

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

На наш взгляд, данная оценка проведена в соответствии с федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» и федеральными стандартами оценки. В части, не противоречащей указанному закону и Стандартам оценки, используются стандарты Российского общества оценщиков.

Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.

Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.

Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Трухмаев Вадим Юрьевич

**18. Список использованных источников**

1. Гражданский кодекс РФ
2. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
3. Федеральные стандарты оценки ФСО № 1, 2, 3, утвержденных приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015 года.
4. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года
5. Стандарты оценщиков СРО РАО
6. Виртуальный клуб оценщиков, интернет-сайт: <http://www.appraiser.ru/>
7. Грязнова А.Г., Федотова М.А. и др. Оценка недвижимости, М.; «Финансы и статистика», 2007
8. С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости Учебное пособие, М.; Маросейка, 2009.
9. Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
10. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости.
11. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008.
12. Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов.
13. А. М. Белокрыс, В. С. Болдырев «Основы оценки стоимости недвижимости», Международная Академия оценки и консалтинга, М., 2004
14. А. В. Каминский, Ю. И. Страхов, Е.М. Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости», Международная Академия оценки и консалтинга, М., 2004.
15. Е. Е. Яскевич «Практика оценки недвижимости», М.: Техносфера, 2011.
16. Лейфер Л. А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»
17. Лейфер Л. А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода»
18. Е. Н. Иванова «Оценка стоимости недвижимости» Учебное пособие под редакцией доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, М.: 2010.
19. С. А. Чесноков, А.Ю. Бойко «Материалы конференции». Конференция оценщиков приволжского федерального округа «Актуальные вопросы оценочной деятельности», Н. Новгород, ноябрь 2004 г.
20. прочие источники (ссылки по тексту)

19. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение А Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Стр. 1 из 3

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

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО ХАНТЫ-МАНСЕЙСКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ - ЮГРЕ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 10.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 10.03.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
Лист № _____	Всего листов раздела _____
15.03.2017 № 86-0-1-102/8002/2017-495	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <b>86-09-0101015-348</b>	
Номер кадастрового квартала:	86-09-0101015
Дата присвоения кадастрового номера:	26.03.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, тер Восточная промзона
Площадь:	2423 +/- 1 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	6795666.95
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	86-09-0101015-782
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под строительство станин технического обслуживания
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утетенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Ермолаева Марина Владимировна
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ _____ (подпись)	
Полкова А. В. _____ (подпись, фамилия)	

М.П.



ОКОНЕЧУ СЕГО  
КОРОТКОЗА Е.А. Ожегов

17.03.2017

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

Раздел 2

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

**Земельный участок**

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_  
 15.03.2017 № 86-01-102/8002/2017-495  
 Кадастровый номер: 86-09-0101015:348

Всего листов выписки: \_\_\_\_\_  
 Всего разделов: \_\_\_\_\_

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Реабилитационно-технический центр", ИНН: 8622025333
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 86-86/005-86/005/005/2015-598/1 от 29.06.2015
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ  
 (подпись, наименование должности)

Полкова А. В.  
 (подпись, фамилия)

М.П.



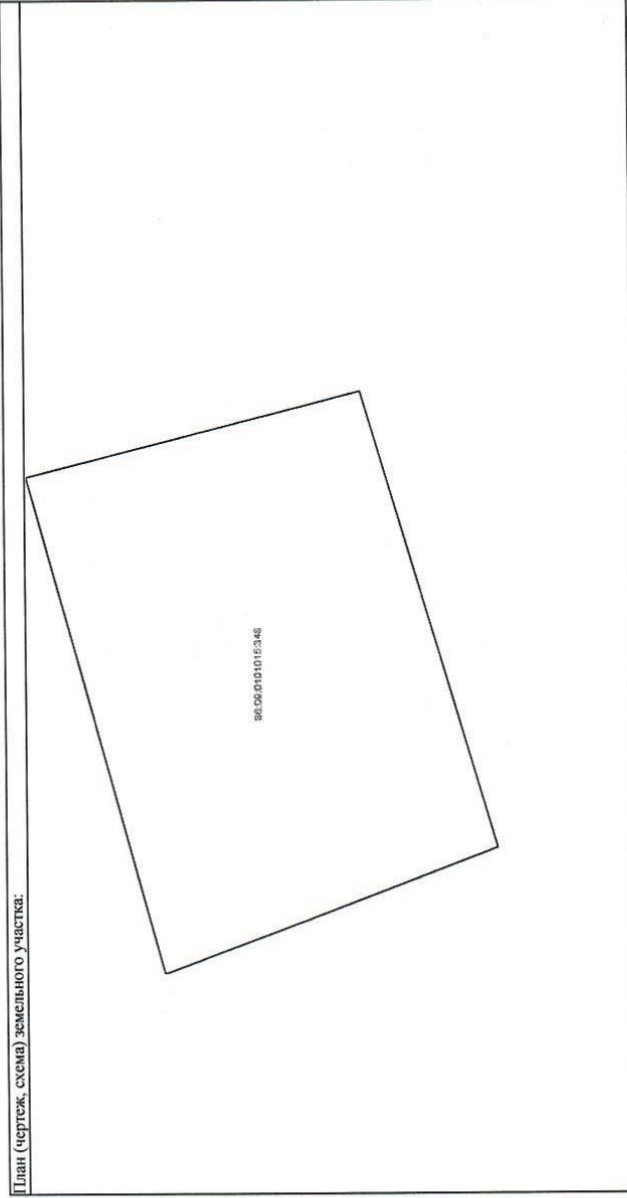
ОКСИЕТ ОКО  
 БОРИСОВА Е.А.  
 17.03.2017

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

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов раздела _____
15.03.2017 № 86-Ф-1-102/8002/2017-495	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 86:09-0101015:348	



Масштаб 1:	Условные обозначения:
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ	Полкова А. В.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

<b>Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в Советском районе»</b> (Наименование МКУ) <b>г. Советский, переулок Парковый д. 1</b> (местонахождение МКУ)	
15 марта 2017	22 ч. 20 мин.
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт II категории (должность)	 (подпись) Короткова М.А. (ФИО уполномоченного сотрудника МКУ)
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 68 32 3f 00 00 06 00 1c fd (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)	
21.11.2016-21.02.2018 (срок действия)	Полкова А.В., инженер 1 категории, Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по ХМАО - Югре (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)





Федеральное государственное унитарное предприятие  
 "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости"-  
 Федеральное БТИ"  
 Флидлаг ФГУП "Росгехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Ханты-Мансийскому АО-ЮГРА  
 Советское подрайствление

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на \_\_\_\_\_  
 здание  
 (вид объекта учета)  
 Станция технического обслуживания  
 (наименование объекта)

Субъект Российской Федерации	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра		
Район	Советский	тип	городское поселение
Муниципальное образование	наименование	тип	Советский
Населенный пункт	наименование	тип	Советский
Улица (проезект, переулок т.д.)	наименование	тип	
Номер дома			
Номер корпуса			
Номер строения			
Литера	А		
Иное описание местоположения	Восточная прохонка № 2, строение № 7		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ  
 Инвентарный номер С-6961  
 Кадастровый номер

Штатная организация государственного технического учета и внесения сведений в единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРЮКС)  
 Наименование учебного органа ФГУП "Росгехинвентаризация-Федеральное БТИ"  
 Инвентарный номер 71-124-002-000064170  
 Кадастровый номер 86-09-0101015-03-48-71-124-002-000064170  
 Дата внесения сведений в реестр 15.07.2009

Паспорт составлен по состоянию на 15.07.2009 г.  
 Руководитель М.П. Шинкарева С.В.  
 (подпись И.О.)



### Техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование строения и сооружений, год постройки	Финансовый индекс (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб) в ценах 2009г
А	Остаточная стоимость	3	0
			6 662 991,00р.
		<b>Всего</b>	<b>6 662 991,00р.</b>

Полная балансовая стоимость \_\_\_\_\_ руб.  
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) \_\_\_\_\_ руб.

16.07.2009 Исполнитель: Царегородцева М.А.  
 16.07.2009 Проверил: Зарифуллина Т.И.  
 16.07.2009 Начальник Шинкарева С.В.



### ХII. Ветомость последующих обследований

Местоим. (Ф.И.О. Должность)	С	С	С
Президент (Ф.И.О. Должность)			
Директор бюро (Ф.И.О.)	М.П.	М.П.	М.П.





Общие сведения

Назначение	Нежилое
Использование	по назначению
Количество мест (мощность)	
а) _____	
б) _____	
в) _____	
г) _____	

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчёта площадей по наружному объёму	Площадь (кв.м)		Высота (м)		Объём (куб.м)	
			3	4	5	6		
1			9,50*10,11	96	6,70	643		
А	Основное строение	I	40,01*8,67*24,86*2,54	330	3,75	1238		

Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру		Фундамент	Характеристика конструктивных элементов			
		площади (кв.м)	объём (куб.м)		стены	перекрытия	крыша	полы
1								
А	Основное строение	426	1881	железобетонные	железобетонные плиты	металлоопределённые	бетонно-каменные	бетонно-каменные

ЭКСПЛИКАЦИЯ  
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Этаж по плану	Этаж по строению	Назначение	Формулы подсчёта площадей по внутреннему обмеру	Площадь		Высота	Примечание
				Общая	используемая		
А	1	коридор	13,3	13,3	1,4	3,25	
	2	подсобное	1,4	1,4	1,4	3,25	
	3	помещение	17,8	17,8	17,8	3,25	
	4	лестничная клетка	14,7	14,7	14,7	3,25	
	5	коридор	5,1	5,1	5,1	3,25	
	6	помещение	6,7	6,7	6,7	3,25	
	7	коридор	6,7	6,7	6,7	3,40	
	8	помещение	11,3	11,3	11,3	3,25	
	9	подсобное	2,3	2,3	2,3	3,40	
	10	туалет	3,0	3	3	3,40	
	11	помещение	32,2	32,2	32,2	3,40	
	12	помещение	12,9	12,9	12,9	3,40	
	13	подсобное	4,6	4,6	4,6	3,40	
	14	помещение	69,4	69,4	69,4	3,40	
	15	коридор	47,7	47,7	47,7	3,40	
	16	помещение	69,2	69,2	69,2	3,40	
	17	котельная	16,5	16,5	16,5	3,25	
Итого по этажу 1			334,8	226,2	108,6		
А	II	лестничная клетка	14,7	14,7	14,7	2,75	
	18	помещение	15,6	15,6	15,6	2,75	
	19	туалет	3,1	3,1	3,1	2,75	
	20	туалет	3,1	3,1	3,1	2,75	
	21	помещение	12,3	12,3	12,3	2,75	
	22	помещение	12,8	12,8	12,8	2,75	
	23	помещение	12,6	12,6	12,6	2,75	
Итого по этажу II			71,1	53,3	17,8		

ЭКСПЛИКАЦИЯ  
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Этаж по плану	Итого помещений по плану	Назначение	Формула расчета общей площади помещений по внутреннему обьему:	Площадь			Высота	Примечание
				Общая	основная	используемая		

Площадь помещений  
Общая площадь здания 405,9 279,5 126,4

Примечание:



С-70

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

НО  
'06  
г.

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО ХАНТЫ-МАНСЕЙСКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ - ЮГРЕ**

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

На основании запроса от 10.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 10.03.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
Лист № 1	Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Лист № 15.03.2017	№ 86-0-1-102/8002/2017-496	Всего листов выписки: 1
Кадастровый номер:	86-09-0101015-782	
Номер кадастрового квартала:	86-09-0101015	
Дата присоединения кадастрового номера:	06.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 71:124-002-000064170, Кадастровый номер: 86-09-0101015-0348-71:124-002-000064170	
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Советский район, г. Советский, Восточная промзона № 2, строение № 7	
Площадь, м²:	405.9	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Станция технического обслуживания	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	2009	
Кадастровая стоимость, руб.:	13326944.47	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86-09-0101015-348	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Ермолаева Марина Владимировна	
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ	Полкова А. В.	М.П.



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

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

Раздел 2

Значение	Всего листов выписки:	
Лист №	Раздел 2	Всего листов выписки:
15.03.2017 № 86-01-1/02/8/002/2017-496		86-09-101015:782
Кадастровый номер:	86-09-101015:782	
1. Правообладатель (правообладатели): 1.1. Открытое акционерное общество "Реабилитационно-технический центр", ИНН: 8622025333 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. Собственность, № 86-86-05/004/2014-522 от 26.12.2014 3. Документы-основания: 3.1. Сведения не предоставляются 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ		Полкова А. В.
(подпись)		(подпись)
М.П.		



17.03.2017

Содержимое%201/OU\_13

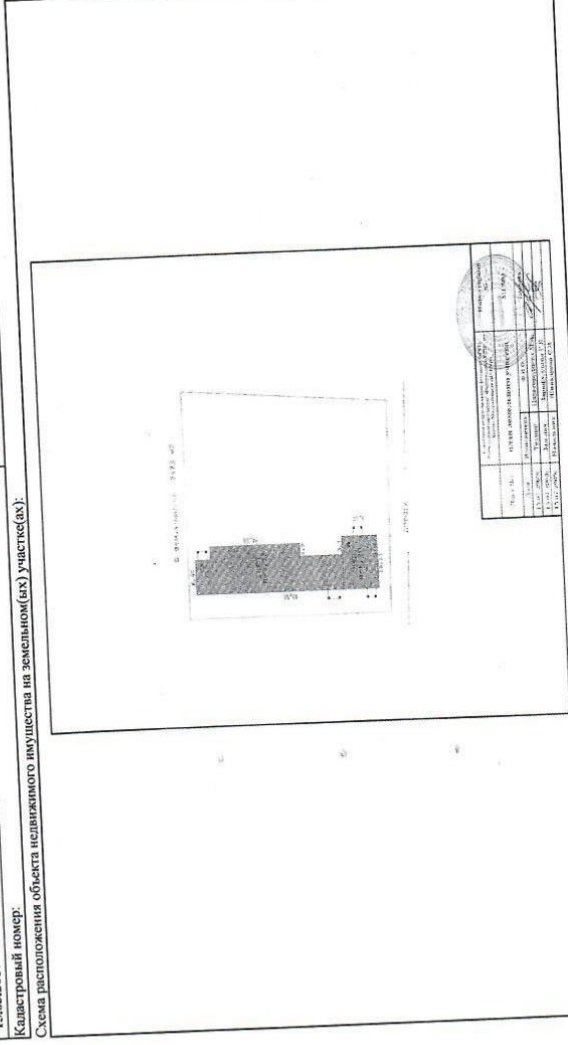
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Раздел 4

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

Землепользование: \_\_\_\_\_  
Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 4 \_\_\_\_\_ Всего листов раздела 4: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_  
15.03.2017 № 86-0-1-107/8002/2017-496 86:09:0101015:782

Кадастровый номер: \_\_\_\_\_  
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах): \_\_\_\_\_



Масштаб 1: \_\_\_\_\_ данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ \_\_\_\_\_  
Попкова А. В. (подпись)



Прошито и пронумеровано  
Всего 3 ли  
« 15 » 03 20

Ф.И.О. \_\_\_\_\_  
Подпись \_\_\_\_\_

Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в Советском районе»  
(Наименование МФЦ)  
г. Советский, переулок Парковый д. 1  
(местонахождение МФЦ)

15 марта 2017 22 Ч. 20 МИН.  
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Эксперт II категории \_\_\_\_\_ (подпись) Короткова М.А.  
(должность) (ФИО полномоченного сотрудника МФЦ)

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 113862200384  
68 32 3f 00 00 06 00 00 1c fd  
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

21.11.2016-21.02.2018  
(срок действия)

Полкова А.В., инженер I категории, Филиал ФГБУ «ФКП  
Росреестра» по ХМАО - Югре  
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

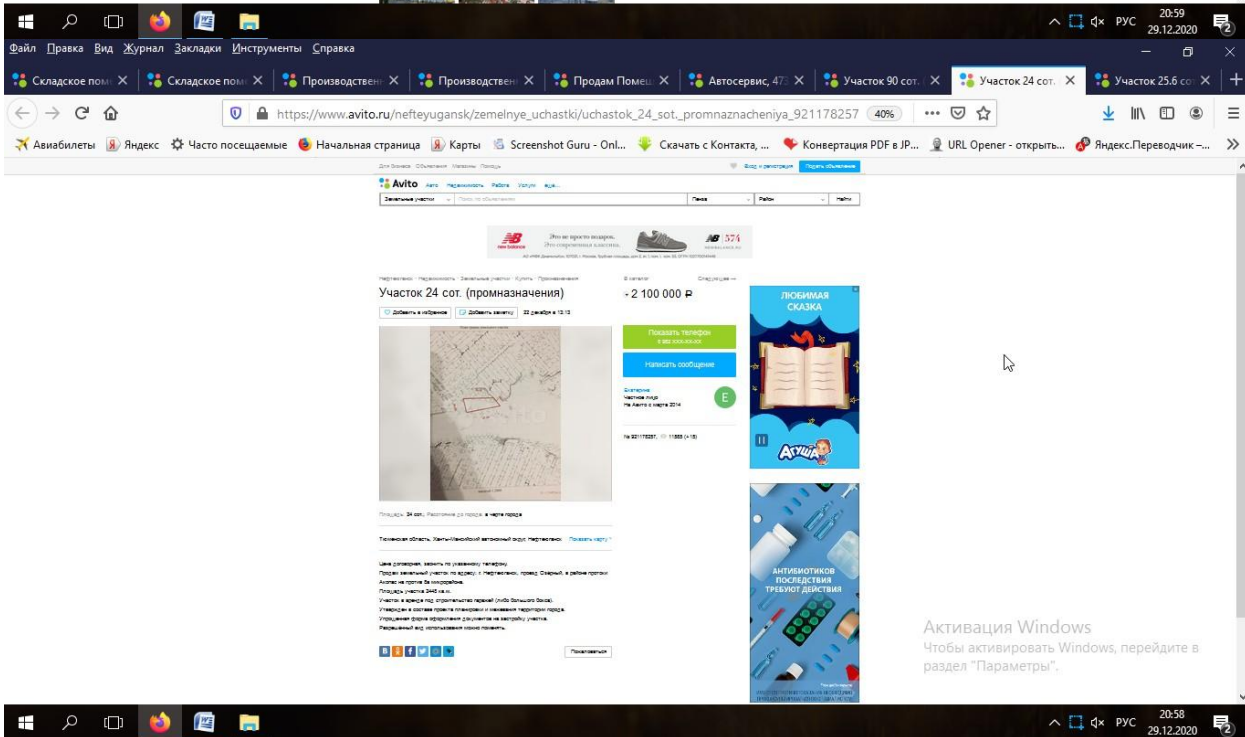
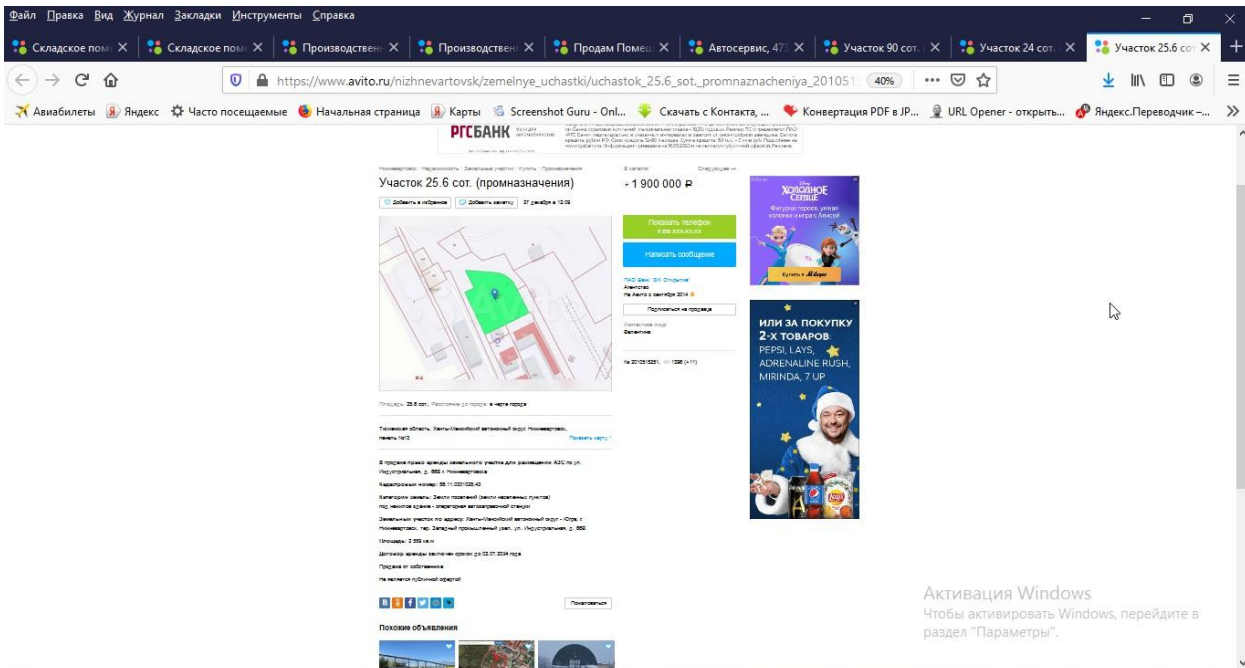
Секретариат МФЦ: 8 (343) 211-11-11 (факс), 8 (343) 211-11-12 (факс), 8 (343) 211-11-13 (факс), 8 (343) 211-11-14 (факс), 8 (343) 211-11-15 (факс), 8 (343) 211-11-16 (факс), 8 (343) 211-11-17 (факс), 8 (343) 211-11-18 (факс), 8 (343) 211-11-19 (факс), 8 (343) 211-11-20 (факс), 8 (343) 211-11-21 (факс), 8 (343) 211-11-22 (факс), 8 (343) 211-11-23 (факс), 8 (343) 211-11-24 (факс), 8 (343) 211-11-25 (факс), 8 (343) 211-11-26 (факс), 8 (343) 211-11-27 (факс), 8 (343) 211-11-28 (факс), 8 (343) 211-11-29 (факс), 8 (343) 211-11-30 (факс), 8 (343) 211-11-31 (факс), 8 (343) 211-11-32 (факс), 8 (343) 211-11-33 (факс), 8 (343) 211-11-34 (факс), 8 (343) 211-11-35 (факс), 8 (343) 211-11-36 (факс), 8 (343) 211-11-37 (факс), 8 (343) 211-11-38 (факс), 8 (343) 211-11-39 (факс), 8 (343) 211-11-40 (факс), 8 (343) 211-11-41 (факс), 8 (343) 211-11-42 (факс), 8 (343) 211-11-43 (факс), 8 (343) 211-11-44 (факс), 8 (343) 211-11-45 (факс), 8 (343) 211-11-46 (факс), 8 (343) 211-11-47 (факс), 8 (343) 211-11-48 (факс), 8 (343) 211-11-49 (факс), 8 (343) 211-11-50 (факс), 8 (343) 211-11-51 (факс), 8 (343) 211-11-52 (факс), 8 (343) 211-11-53 (факс), 8 (343) 211-11-54 (факс), 8 (343) 211-11-55 (факс), 8 (343) 211-11-56 (факс), 8 (343) 211-11-57 (факс), 8 (343) 211-11-58 (факс), 8 (343) 211-11-59 (факс), 8 (343) 211-11-60 (факс), 8 (343) 211-11-61 (факс), 8 (343) 211-11-62 (факс), 8 (343) 211-11-63 (факс), 8 (343) 211-11-64 (факс), 8 (343) 211-11-65 (факс), 8 (343) 211-11-66 (факс), 8 (343) 211-11-67 (факс), 8 (343) 211-11-68 (факс), 8 (343) 211-11-69 (факс), 8 (343) 211-11-70 (факс), 8 (343) 211-11-71 (факс), 8 (343) 211-11-72 (факс), 8 (343) 211-11-73 (факс), 8 (343) 211-11-74 (факс), 8 (343) 211-11-75 (факс), 8 (343) 211-11-76 (факс), 8 (343) 211-11-77 (факс), 8 (343) 211-11-78 (факс), 8 (343) 211-11-79 (факс), 8 (343) 211-11-80 (факс), 8 (343) 211-11-81 (факс), 8 (343) 211-11-82 (факс), 8 (343) 211-11-83 (факс), 8 (343) 211-11-84 (факс), 8 (343) 211-11-85 (факс), 8 (343) 211-11-86 (факс), 8 (343) 211-11-87 (факс), 8 (343) 211-11-88 (факс), 8 (343) 211-11-89 (факс), 8 (343) 211-11-90 (факс), 8 (343) 211-11-91 (факс), 8 (343) 211-11-92 (факс), 8 (343) 211-11-93 (факс), 8 (343) 211-11-94 (факс), 8 (343) 211-11-95 (факс), 8 (343) 211-11-96 (факс), 8 (343) 211-11-97 (факс), 8 (343) 211-11-98 (факс), 8 (343) 211-11-99 (факс), 8 (343) 211-11-00 (факс)

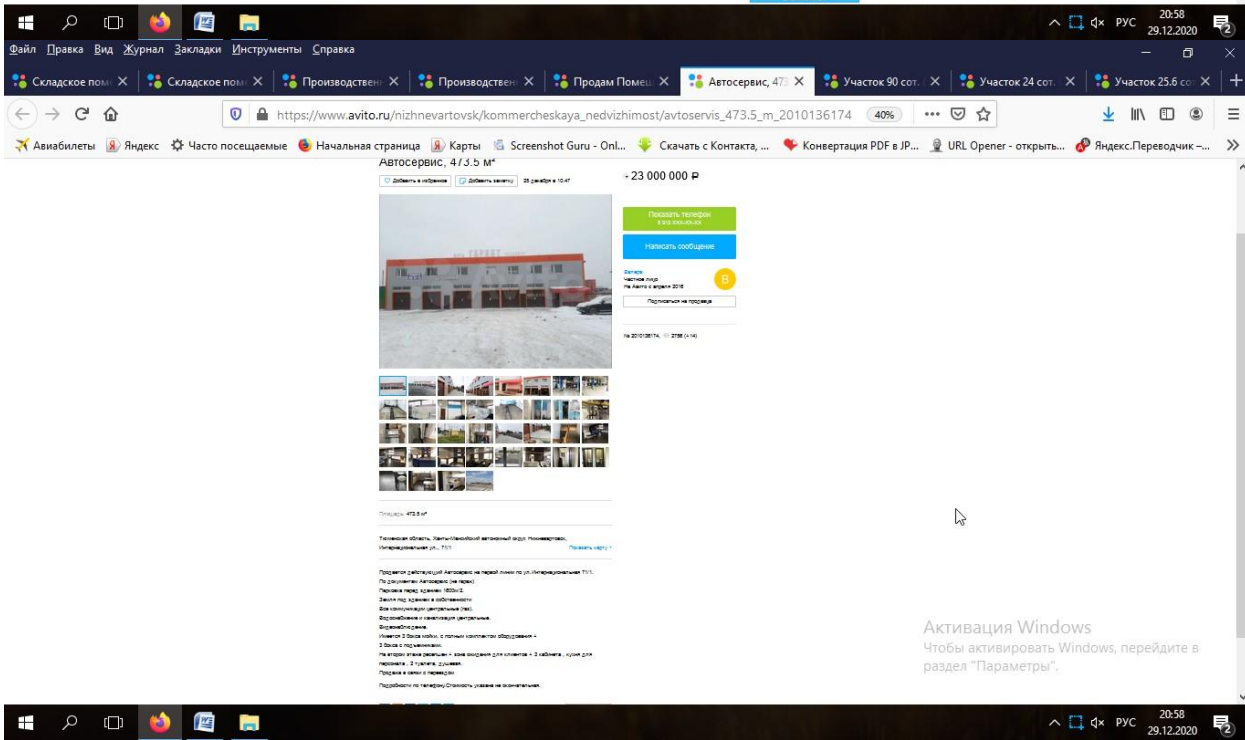
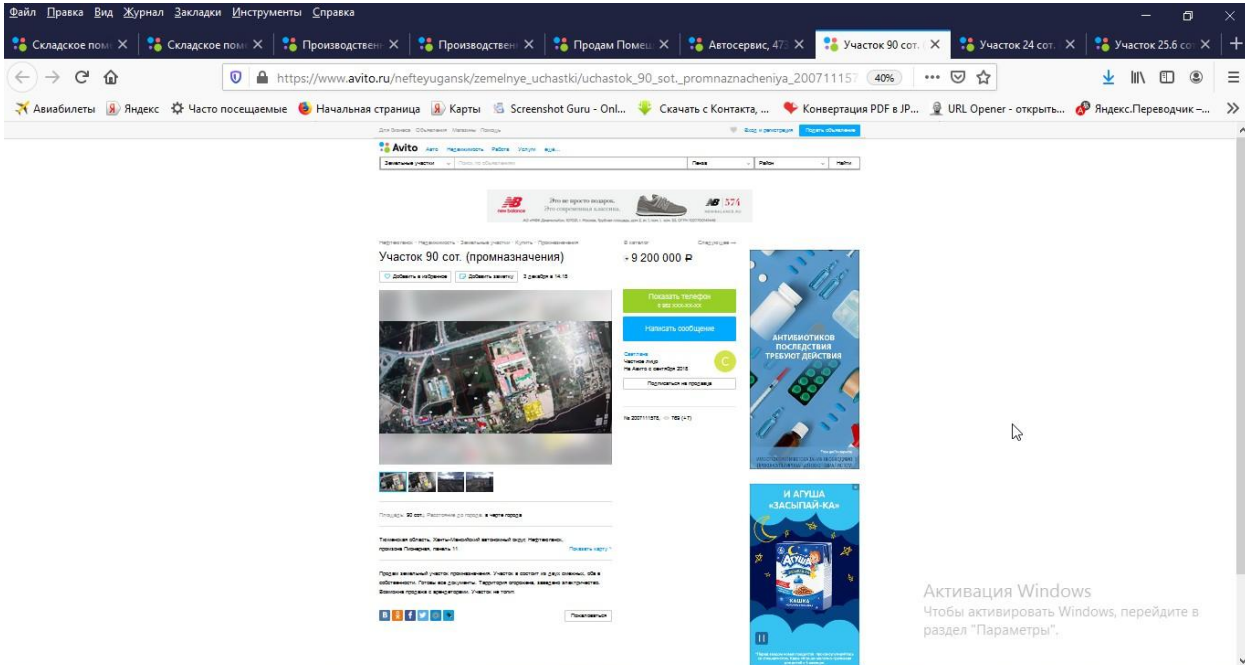
## Приложение Б Фото объекта оценки

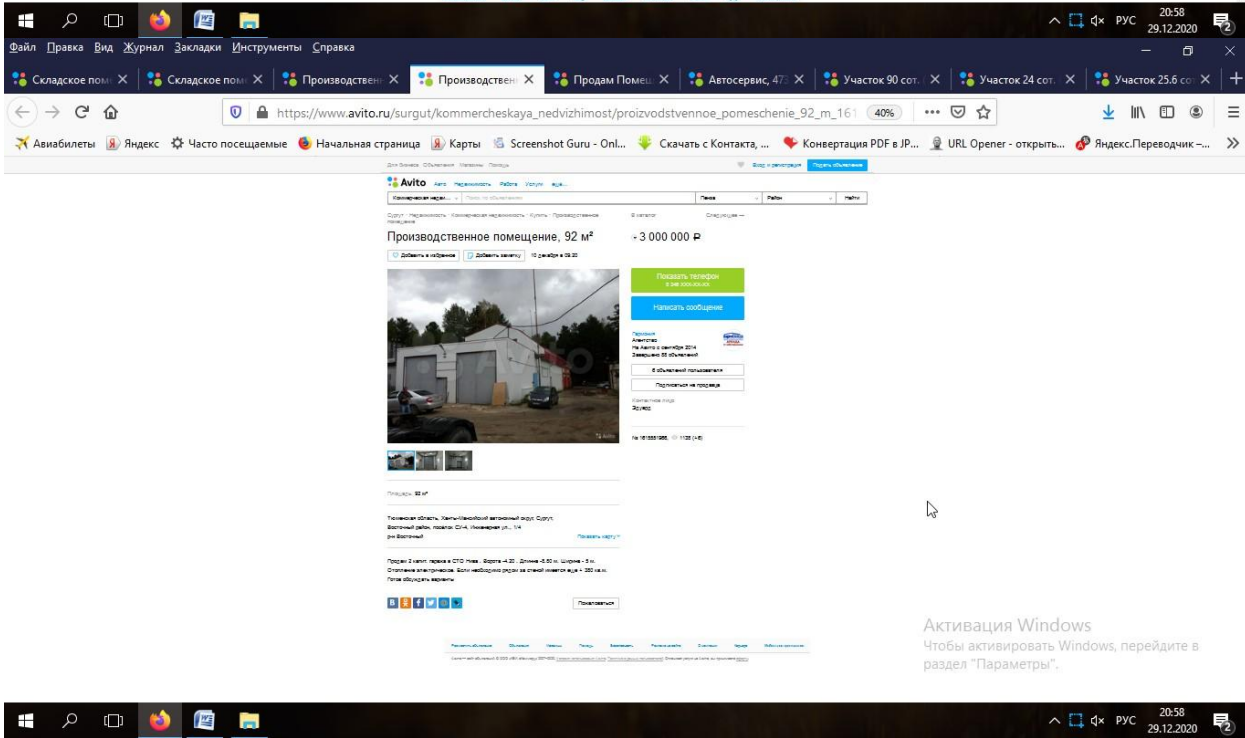
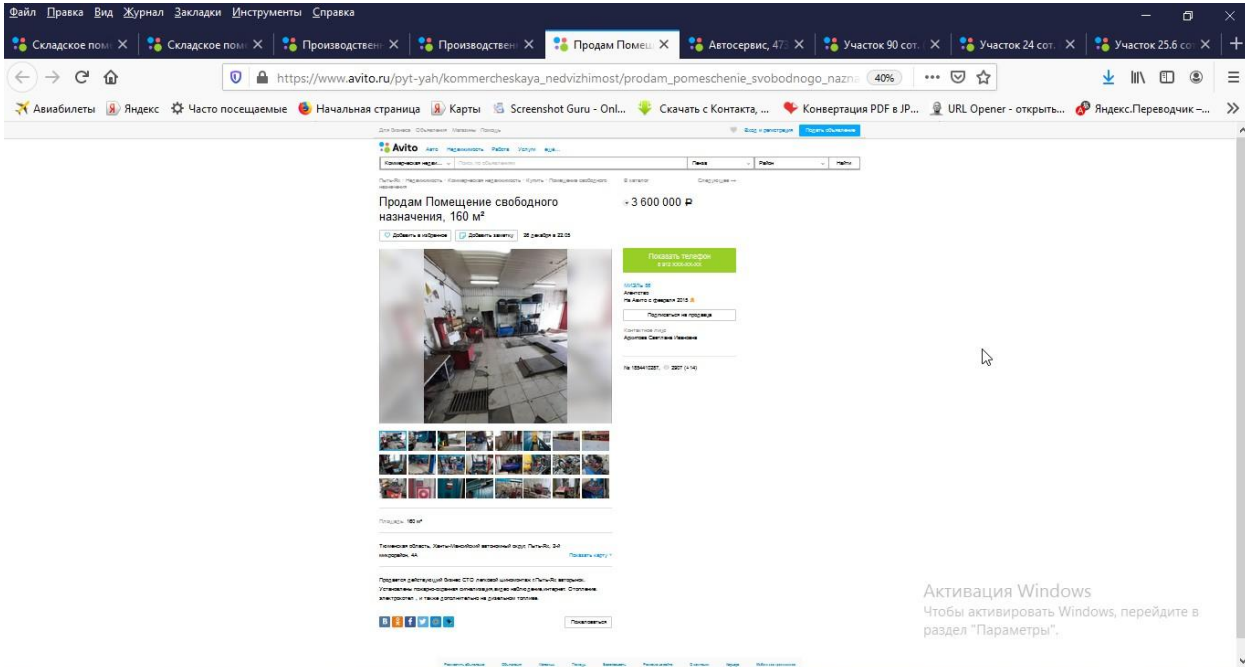




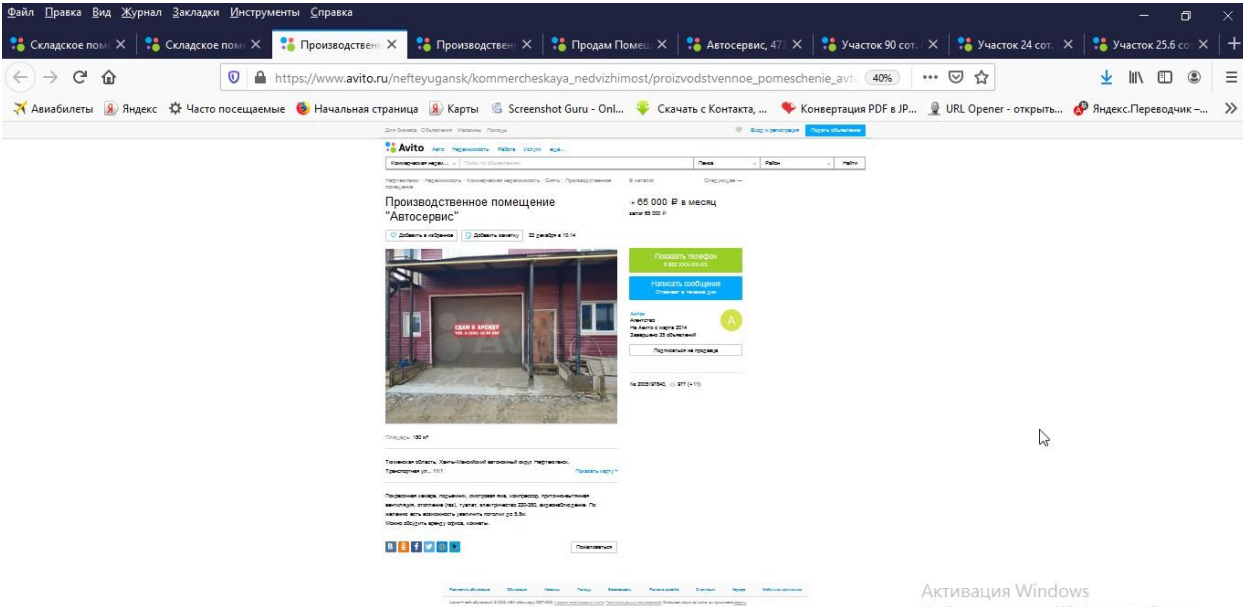
# Приложение В Информация об объектах – аналогах



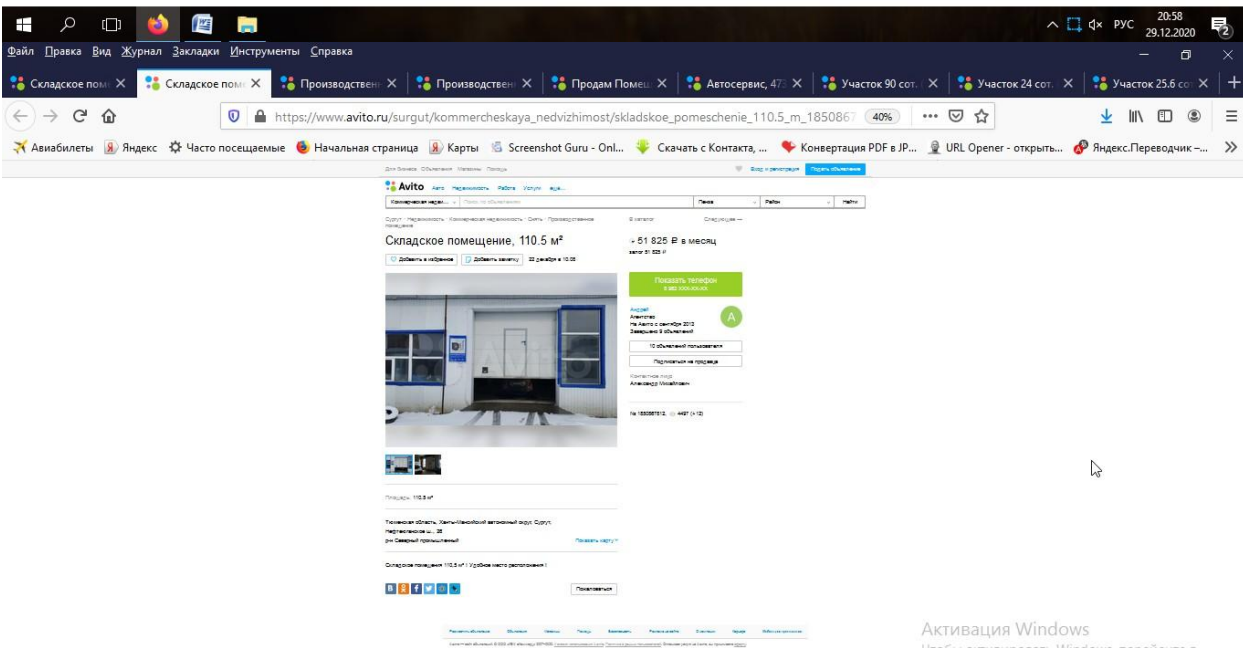




Отчет № 20С/0769



Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".



Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".







## Приложение Г Документы оценщика



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350001, Краснодарский край  
г. Краснодар, ул. Адигейская набережная, д.98

тел/факс: 8 -800-500-61-81  
E-mail: rro.raouifo@gmail.com  
www.rrogaio.ru

**ВЫПИСКА**

**ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению  
**Трухмаева Вадима Юрьевича**

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

о том, что **Трухмаев Вадим Юрьевич**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО  
**«05» августа 2020** года за регистрационным номером **№ 01215**,

Квалификационный аттестат по направлению:

- «оценка недвижимости» № 008600-1 от 04.04.2018, выданный ФБУ  
"Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих  
кадров".

- «оценка движимого имущества» № 007557-2 от 29.03.2018, выданный  
ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров".

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на «05» августа 2020г.

Дата составления выписки «05» августа 2020г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

05 августа 2020г.  
дата выдачи свидетельства

№ 01273  
номер свидетельства

**Трухмаев  
Вадим Юрьевич**

ИНН 583605042327

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков  
и имеет право на осуществление оценочной деятельности  
на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

В случае пропущенного звонка данное Свидетельство подписать можно в СРО РАО по адресу:  
г. Краснодар, ул. Адмиралской набережной, д.38







**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 6091R/776/00225/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 6091R/776/00225/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: ООО «Правовой центр судебной экспертизы»  
Местонахождение: 440000, г. Пенза, ул. Строителей, д.2, оф. 206  
ИНН 5835075100

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с «15» ноября 2020г. и действует до «14» ноября 2021г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»



Аршинова Р.К./

**Страхователь:**



Струхмаев В.Ю./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Пенза  
«21» октября 2020 г.

Полис № 6091R/776/00225/20

Страховщик  
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь  
8 800 333 0 999, www.alfastran.ru



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 6091R/776/00226/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 6091R/776/00226/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- Страхователь:** Наименование: **Трухмаев Вадим Юрьевич**  
Местонахождение: г. Пенза, ул. Коммунистическая, д.41, кв.10  
ИНН \_\_\_\_\_
- Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
- Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – 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.
- Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
- Страховая сумма:** 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей..
- Лимит ответственности на один страховой случай:** 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей..
- Франшиза:** не установлена.
- Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.
- Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с «27» октября 2020г. и действует до «26» октября 2021г. включительно.  
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.  
Случай признается страховым при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;  
- 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 течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»

Пензенский филиал  
для документов / Аршинова Р.К./  
0070/03

**Страхователь:**

 / Трухмаев В.Ю./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Пенза  
«21» октября 2020г.

Страховщик \_\_\_\_\_  
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Полис № 6091R/776/00226/20

1

Страхователь \_\_\_\_\_  
8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru