



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ЗСК-ЦЕНТР

Тюменская область, город Тюмень,
ул. Александра Матросова, д. 1, корп. 2/6, каб. 12,
тел. 8(3452)610-722 факс: 8(3452) 59-30-35
e-mail : zsk-centr@mail.ru

ИНН/КПП 7202187724 / 720301001
Р/сч. № 40702810867100005036
в Западно-Сибирском отделении № 8647 ПАО Сбербанк
БИК 047102651 К/сч. 30101810800000000651

Отчёт утверждаю,
Генеральный директор ООО «ЗСК-ЦЕНТР»

Соловьев М.Н.



М.П.

ОТЧЕТ № 1323/20 об оценке объекта оценки

Объект оценки:	Помещение, назначение: нежилое, площадь 834,1 кв.м., этаж 1,2, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 3
заявка на проведение оценочных работ:	№13 от 10.09.2020г.
Заказчик:	Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений»
Исполнитель:	ООО «ЗСК-Центр»
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата проведения оценки:	15 сентября 2020 г.
Дата составления Отчета:	17 сентября 2020 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ 1323/20

Директору
БУ Ханты-Мансийского
автономного округа – Югры
«Центр имущественных отношений»
Талиповой Д.Э.

17 сентября 2020г.

Уважаемая Динара Эдуардовна!

В соответствии с Государственным контрактом № 03-20 ЭА на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов государственной собственности от 09.01.2020г., Оценщик ООО «ЗСК-Центр» выполнил оценку рыночной стоимости объекта оценки: **Помещение, назначение: нежилое, площадь 834,1 кв.м., этаж 1,2, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 3**

Рыночная стоимость объекта оценки и рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки, на дату оценки 15 сентября 2020 г., составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки, с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки, без учета НДС (20%), руб.
Помещение, назначение: нежилое, площадь 834,1 кв.м., этаж 1,2, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 3	41 852 000	34 876 666,67	404 567	337 139,17

Оценка объекта оценки произведена на основании документации предоставленной Заказчиком, с использованием открытых источников ценовой и иной информации, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действ. Ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки – ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., №297,298,299 и Приказами Минэкономразвития России от № 611 от 25 сентября 2014 года, соответственно; Стандартами и правилами оценочной деятельности «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Развернутая характеристика каждого из объектов приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться сами по себе, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Настоящий отчет предоставлен Заказчику в одном экземпляре.

С уважением,
Генеральный директор ООО «ЗСК-Центр»


Соловьев Максим Николаевич





СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
2.1. Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих стандартов оценочной деятельности. Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	6
3.1. Допущения, использованные Оценщиком	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4.1. Сведения о Заказчике – юридическом лице	8
4.2. Сведения об Оценщике	8
5. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7.1. Перечень документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:	11
7.3. Информация о текущем использовании объекта оценки	15
7.4. Классы имущества, включаемого в оценку, отличные от основных оцениваемых категорий имущества	15
7.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	17
7.6. Балансовая стоимость недвижимого имущества	18
7.7. Анализ наиболее эффективного использования помещений	19
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	21
8.1. 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.	22
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	24
8.3. 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	24
8.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	26
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов (торгово-офисные объекты)	26
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
9.1. Описание применения подходов к оценке	27
9.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки	28
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
10.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом	29
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	43
11.1. Описание процедуры согласования	43
11.2. Обоснование выбора использования весов, присваиваемых результатом, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода	45
12. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	48



13.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке _____	48
13.2. Копии источников информации _____	50
13.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика _____	52
13.4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	59



1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</i>	Помещение, назначение: нежилое, площадь 834,1 кв.м., этаж 1,2, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 3		
<i>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</i>	Наименование показателя	Описание или характеристика показателя	
	Наименование недвижимого имущества	Помещение	
	Место расположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 3	
	Назначение	Нежилое	
	Текущее использование согласно визуальному осмотру	ресторан	
	Год приемки в эксплуатацию	-	
	Этажное расположение объекта оценки	1,2	
	Состояние отделки	Среднее состояние, выполнен ремонт	
	Наличие отдельного входа	С отдельным входом	
	Площадь, кв.м	834,1	
	Источник информации:	<ul style="list-style-type: none"> • Данные визуального осмотра; • Свидетельство о государственной регистрации права 86-АВ 053418 от 17.07.2015г. 	
	<i>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки.</i>	Вид права: собственность Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано	
<i>Цель и задачи оценки:</i>	Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости/рыночной стоимости арендной платы объекта оценки		
<i>Предполагаемое использование результатов оценки (задачи) и связанные с этим ограничения</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Заключение договора аренды • Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями Государственного контракта. 		
<i>Вид определяемой стоимости</i>	Рыночная		
<i>Дата оценки</i>	15 сентября 2020 г.		
<i>Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки</i>	17 сентября 2020 г. – 17 марта 2021 г.		
<i>Допущения, на которых основывается оценка:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной. • Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. • Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. • При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов. • Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (п.19, ФСО №1). • Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщиков относительно стоимости объекта оценки. 		

	<ul style="list-style-type: none"> Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете. Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, должен приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость». В рамках настоящей оценки, итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки, учитываемая при оценке объекта оценки в настоящем отчете отсутствует

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, могут устанавливаться соответствующими федеральными стандартами оценки, которые могут предусматривать отступления от требований настоящего Федерального стандарта оценки (п. 7 ФСО №3).

2.1. Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих стандартов оценочной деятельности. Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

Вид стоимости объекта оценки, определяемой в данном отчете – рыночная.

При определении рыночной стоимости объекта используются следующие стандарты оценки:

Таблица 2.1.1

Федеральные стандарты оценки	
«Федеральный закон от 17 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	в редакции на дату составления отчета
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года
Стандарты саморегулируемой организации	
Свод стандартов и правил «Ассоциации «Русское общество оценщиков» (2015)	Утверждены Советом «Ассоциации «Русское общество оценщиков» 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

На основании договоренностей, допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, подразумевают их полное и однозначное понимание сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным способом, кроме как за подписью обеих сторон.

3.1. Допущения, использованные Оценщиком

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно



обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательного 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 так же стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3, ФСО №3).

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

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 (п. 8, ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п.14, ФСО №3).

- Рыночную стоимость следует понимать, как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено контрактом и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе составления данного отчета.
- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена, сведения о величине балансовой стоимости не оказывают влияние на величину рыночной стоимости объекта оценки.
- На сайтах где не указаны даты обновления объявлений либо обновление указаны после даты оценки, а сбор информации Оценщиком произведен на дату оценки, то Оценщик делает допущение, что объявления выставлены до даты оценки и на дату оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике – юридическом лице

Полное наименование Заказчика	<i>БУ «Центр имущественных отношений»</i>
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1028600510421
Дата присвоения ОГРН	31 октября 2002 г.
Место нахождения	628012, АО Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, 23
Реквизиты	ИНН/КПП: 8601001003/860101001, р/с 40601810200003000001 в РКЦ г. Ханты-Мансийска Депфин Югры (БУ «Центр имущественных отношений» л/с 430315120) БИК: 047162000

4.2. Сведения об Оценщике

4.2.1. Сведения об Оценщике, проводившем оценку и подготовившем отчет об оценке

Фамилия Имя Отчество	<i>Соловьев Максим Николаевич</i>
Местонахождение Оценщика	г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корп. 2/6, каб. 12 тел./факс 59-30-35 E-mail: zsk-centr@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный номер 006584, дата вступления 12.05.2010 года ООО «РОО» включена в ЕГРСОО 9 июля 2007 года №0003
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Тюменского государственного университета ПП-1 №480621 от 03 февраля 2010 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №002299-1 от 25 января 2018 г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в ОАО «АльфаСтрахование» №7591R/776/00627/0



	от 08 апреля 2020 года. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей с 13 апреля 2020 г. по 12 апреля 2021г. Срок действия страхового полиса по 12.04.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 12 мая 2010г.
Место нахождения Оценщика	625048, Тюменская область, город Тюмень, ул. Александра Матросова д. 1, корпус 2, офис 205, тел. 610-722, тел./факс 59-30-35
Адрес электронной почты	zsk-centr@mail.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

4.2.2. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-Центр»
Краткое наименование	ООО «ЗСК-Центр»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1087232028300
Дата присвоения ОГРН	08 июля 2008 г.
Место нахождения	г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корпус 2, стр. 6, офис 205. тел./факс (3452) 610-722, 59-30-35
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор в Страховое общество Ресо-Гарантия № 922/1755052232 дата оформления полиса 08.07.2020 года. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Полис действует до 01.08.2020г. до 31.07.2021г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «ЗСК-Центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «ЗСК-Центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

4.2.3. Сведения о саморегулируемой организации оценщиков

Российское общество оценщиков (РОО)	Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Телефон: +7 (495) 662 7425 Электронная почта: info@sraroo.ru Сайт: http://sraroo.ru/
-------------------------------------	---

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Наименование привлеченных организаций и степень их участия	Иные организации к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались
Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия	Иные специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались

**6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Государственный контракт №03-20 ЭА на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов государственной собственности от 09.01.2020г.					
Заказчик	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, представляемый Бюджетным учреждением Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений» (сокращенное наименование: БУ «Центр имущественных отношений»), именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице директора Талиповой Динары Эдуардовны, действующего на основании Устава и Распоряжения Правительства Ханты-мансийского автономного округа – Югры от 02.11.2018 № 585					
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-Центр», именуемый в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Соловьева Максима Николаевича, действующего на основании Устава					
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Полная информация, идентифицирующая объект оценки представлена в разделе 1 настоящего отчёта					
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, в т.ч. НДС:	Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости объекта оценки:					
	Помещение, назначение: нежилое, площадь 834,1 кв.м., этаж 1,2, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 3	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.		
		41 852 000	не использовался	не использовался		
		Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости арендной платы объекта оценки в месяц:				
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.			
	не использовался	не использовался	404 567			
Итоговые величины стоимости Объекта оценки¹ на дату оценки 15 сентября 2020г.:	Наименование объекта	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки, с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки, без учета НДС (20%), руб.	
	Помещение, назначение: нежилое, площадь 834,1 кв.м., этаж 1,2, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 3	41 852 000	34 876 666,67	404 567	337 139,17	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Выводы Оценщика о величине рыночной стоимости объекта оценки действительны только на дату оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки					
Порядковый номер отчета	1323/20					
Дата составления отчета	17 сентября 2020г.					
Дата проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки производился 11.09.2020г. (заявка на оценку поступила 10.09.2020г.)					

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

¹ Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке

7.1. Перечень документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Свидетельство о государственной регистрации права 86-АВ 053418 от 17.07.2015г.;
- Выписка №244 из реестра государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа-Югры по состоянию на 08.09.2020г.;
- Кадастровый паспорт помещения от 06.07.2015г. №86/201/15-191761;
- Технический план помещения.

7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

7.2.1. Сведения об имущественных правах:

Объект права	Субъект права	Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Правоподтверждающий документ
Помещение, назначение: нежилое, площадь 834,1 кв.м., этаж 1,2, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 3	Субъект Российской Федерации Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права 86-АВ 053418 от 17.07.2015г

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое недвижимое имущество, не проводится. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.

7.2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:

Ограничения (обременения) прав: не зарегистрированы

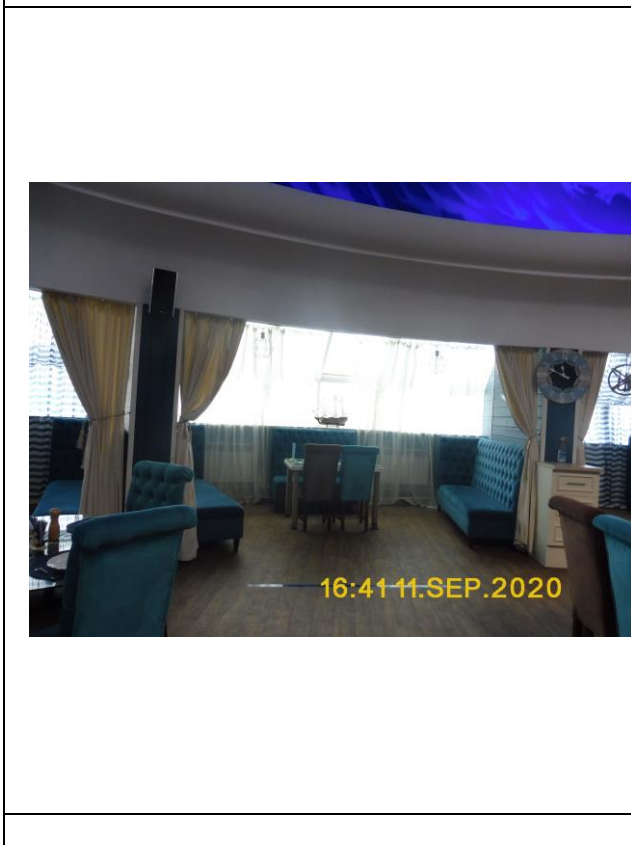
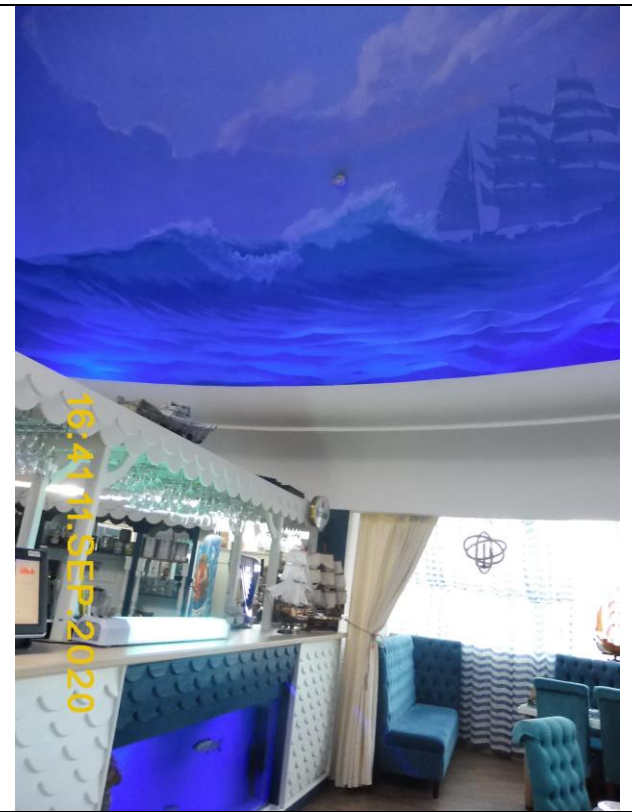
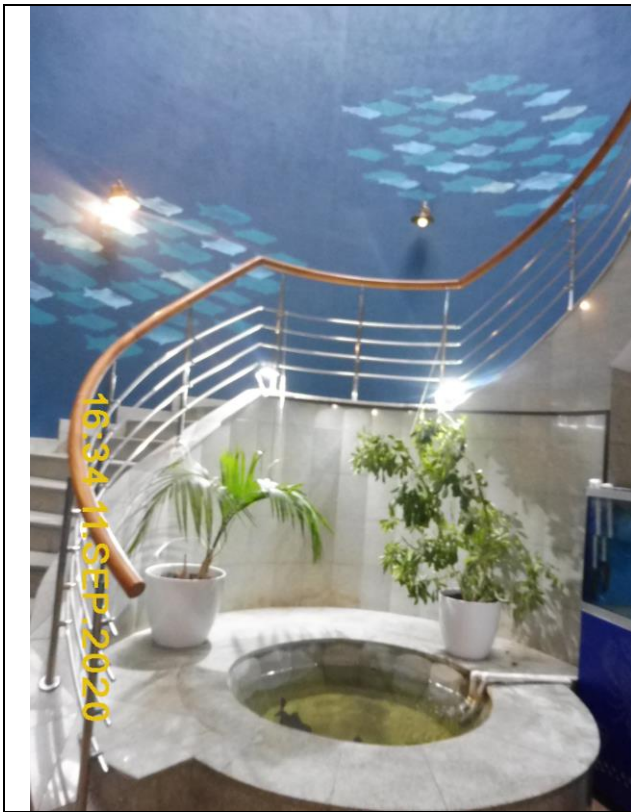
7.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 7.2.1

Наименование показателя	Описание или характеристика показателя
Наименование недвижимого имущества	Помещение
Место расположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 3
Назначение	Нежилое
Текущее использование согласно визуальному осмотру	ресторан
Год приемки в эксплуатацию	-
Этажное расположение объекта оценки	1,2
Состояние отделки	Среднее состояние, выполнен ремонт
Наличие отдельного входа	С отдельным входом
Площадь, кв.м	834,1
Источник информации:	<ul style="list-style-type: none"> • Данные визуального осмотра; • Свидетельство о государственной регистрации права 86-АВ 053418 от 17.07.2015г.

Фотоматериалы объекта оценки







- **Сведения об износе**

Описание технического состояния объекта составлено по результатам визуального осмотра и нормативного срока использования сооружений, с использованием «Методики определения физического износа гражданских зданий», утвержденной 27.10.1970г. №404, а также Постановления от 22 октября 1990 г. N 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»



Критерии физического износа

Таблица 7.2.2

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Предварительная оценка технического состояния объекта оценки

Таблица 7.2.3

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

- **Сведения об устареваниях:**

Оцениваемый объект соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости оцениваемого объекта, факторы внешнего устаревания выявлены не были.

7.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

По данным визуального осмотра и данным, предоставленным Заказчиком, назначение и текущее использование объекта оценки следующее:

Таблица 7.3.1

№ п/п	Наименование	Назначение/ Использование
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 834,1 кв.м., этаж 1,2, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 3	Нежилое/ресторан

7.4. Классы имущества, включаемого в оценку, отличные от основных оцениваемых категорий имущества

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п.

По данному признаку объект оценки относится к недвижимому имуществу.

2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:

- здания (кроме жилых);
- сооружения;
- передаточные устройства;
- нежилые помещения;
- жилые помещения.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.

Передаточные устройства – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

Нежилые помещения – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

Жилые помещения – архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

По данному признаку оцениваемый объект относится к нежилым помещениям.

По характеру использования (назначению) недвижимость делится на²:

1. Жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух-, четырех - семейные малоэтажные жилые дома старой застройки, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы;
- дачи: дачные дома с участками и садово-дачные дома с участками;

2. Коммерческая недвижимость:

- офисная недвижимость: офисные здания (бизнес-центры); офисные помещения в офисных зданиях и зданиях административно-офисного назначения; офис продаж; представительство; шоу-рум; зал, конференц-зал; банк и др.;
- торговая недвижимость: магазин; супермаркет; гипермаркет; торговый центр; павильон; аптека; автосалон и др.;
- недвижимость культурно-развлекательного назначения: театр, кинотеатр, клуб; строения и сооружения в парке отдыха; аква-парк; найт-клуб; боулинг; другое;
- недвижимость общественного питания: рестораны, кафе, бар, другое;
- недвижимость индустрии сервиса: пункт бытового обслуживания, салон красоты, обменный пункт, парикмахерская, фитнес-центр, Интернет-кафе, другое;
- недвижимость гостиничного назначения: гостиницы, мотели, дома отдыха;
- медицинские учреждения частные: частные стоматологические, лечебно-диагностические клиники, клиники эстетической медицины, другое;
- паркинги, гаражи (индивидуального и коллективного использования);
- склады, складские помещения (склад-офис);
- нежилые помещения свободного (неопределенного) назначения.

3. Промышленная (производственно-складская) недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- технопарки;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- вокзалы;

² Источник: <http://kupimdom.ru/modules/Articles/article.php?storyid=45&storypage=1>

- паркинги, гаражи с автосервисным, авторемонтным производством (гараж-производство);
- автозаправки;
- склады, складские помещения (склад-производство);
- холодильная камера, морозильная камера;
- другое;

4. Сельскохозяйственная недвижимость:

- фермы;
- сады.

5. Общественная недвижимость и недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, спортивные объекты;
- недвижимость рекреационного назначения: санатории, дома отдыха, пансионаты, медцентры, другое;
 - лечебно-профилактические учреждения: учреждения здравоохранения; больницы; диспансеры; амбулаторно-поликлинические учреждения; учреждения охраны материнства и детства; учреждения скорой и неотложной помощи, др.;
 - здания научно-исследовательских, образовательных учреждений;
 - религиозные объекты, другое.

По данному признаку объект оценки относится к коммерческой недвижимости.

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

На размер рыночной стоимости объекта оценки, в значительной степени влияет его местоположение.

Объект оценки расположен по адресу: [Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 3](#)

Описание района местоположения объекта оценки

Ханты-Мансийск — город в России, административный центр Ханты-Мансийского автономного округа — Югры и одноимённого муниципального района. Самый большой из центров автономных округов России и единственный из них, чьё население превышает 90 000 человек (включая центры объединённых автономных округов).

Ханты-Мансийск расположен на территории Западно-Сибирской равнины, на правом берегу реки Иртыш, в 20 километрах от места слияния с рекой Обь; в природной зоне тайги.

Площадь 337,7604 (в т.ч. собственно город 10,542) км².

Население [\[править \]](#) [\[править код \]](#)

Численность населения											
1938	1939 ^[18]	1959 ^[19]	1967 ^[20]	1970 ^[21]	1979 ^[22]	1989 ^[23]	1992 ^[20]	1996 ^[20]	1998 ^[20]	2000 ^[20]	2001 ^[20]
7500	↘7488	↗20 677	↗24 000	↗24 754	↗28 266	↗34 462	↗35 000	↘34 600	↔34 600	↗37 700	↗38 700
2002 ^[24]	2003 ^[25]	2004 ^[25]	2005 ^[20]	2006 ^[20]	2007 ^[20]	2008 ^[26]	2009 ^[27]	2010 ^[28]	2011 ^[29]	2012 ^[30]	2013 ^[31]
↗53 953	↗54 000	↗55 700	↗57 300	↗59 600	↗63 200	↗67 800	↗71 829	↗80 151	↗80 549	↗85 029	↗90 961
2014 ^[32]	2015 ^[33]	2016 ^[34]	2017 ^[35]	2018 ^[36]	2019 ^[37]	2020 ^[2]					
↗93 493	↗95 353	↗96 936	↗98 692	↘98 485	↗99 385	↗101 466					

Экономика [править | править код]

Объём отгруженных товаров промышленного производства крупными и средними предприятиями города за 2018 год составил 14 698,9 млн рублей^[8].

Производство основных видов промышленной продукции крупными предприятиями города в натуральных показателях характеризовалась следующими темпами^[8]:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий — 3695,8 тонны;
- производство рыбной продукции — 817,3 тонны;
- производство мясных полуфабрикатов — 772,9 тонны.

За 2017 год объём инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям составил 15 221 210 тыс. руб.^[8]

В городе по состоянию на 01.01.2019 более 2000 организаций и предприятий. Наиболее крупные: ООО «Газпромнефть-Хантос», ООО «Версо-Монолит», НАК «АКИ-Отыр», АО «СК ВНСС», Холдинг «БерезкаГаз», АО «ЮРЭСК», АО «Югорский лесопромышленный холдинг», ОАО «Северречфлот», ОАО «Хантымансийское АТП», АО ГК «Северавтодор»^[8].

Торговля и общественное питание является одним из важных секторов экономики Ханты-Мансийска. Всего в городе действует 16 торговых домов и центров, 385 магазинов различной специализации, 62 торговых павильонов, 18 киосков, 1 смешанный рынок по продаже продовольственных и промышленных товаров, 20 ресторанов, 66 кафе и баров, 32 столовые, 25 буфетов и закусочных^[8].

За последние годы существенное развитие получила кредитно-финансовая и банковская деятельность. В городе действуют филиалы и отделения таких российских банков, как ВТБ 24, Газпромбанк, Запсибкомбанк, Банк «Пойдем!», Сбербанк России, ПАО Банк ФК «Открытие», Хоум кредит банк и СКБ-банк, Россельхозбанк. Также осуществляет свою деятельность государственная страховая компания «Югория».

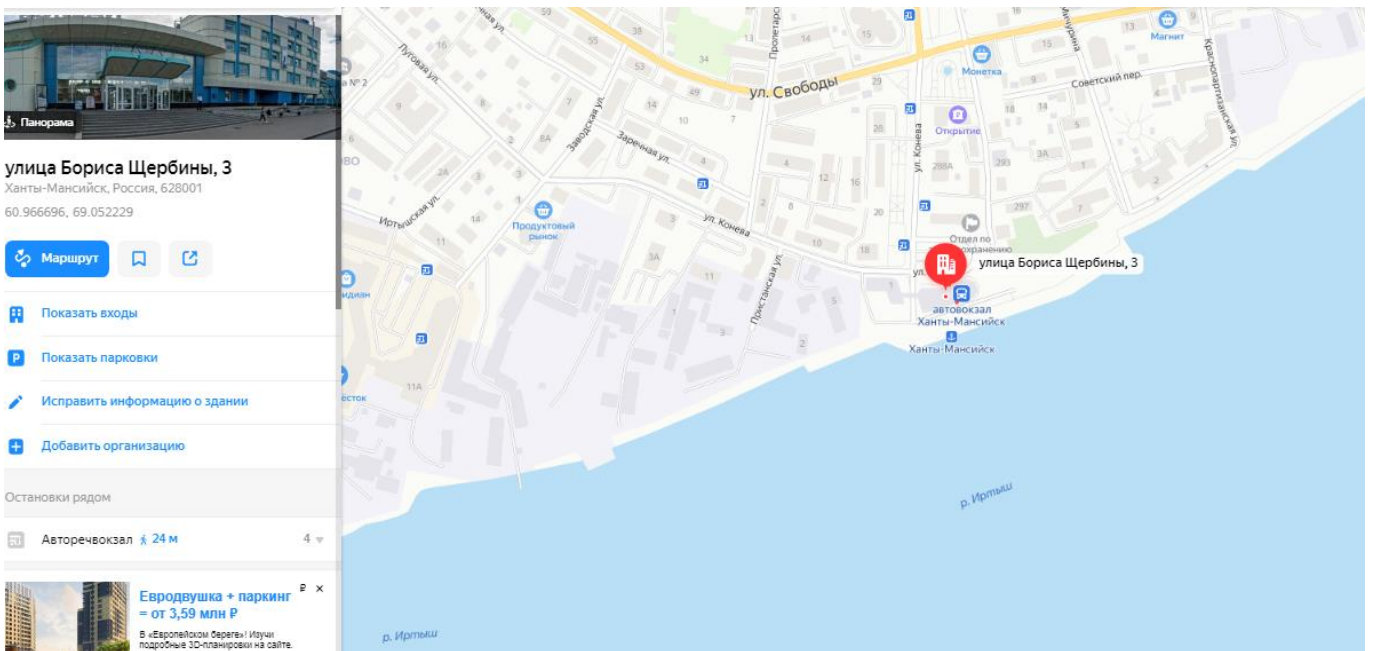
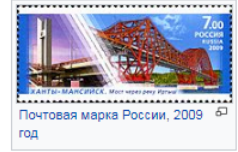


Рис. 7.5.1. Местоположение объекта оценки

Вывод: Согласно своему функциональному назначению объект недвижимого имущества имеет выгодное местоположение. Объект имеет хорошую транспортную доступность. Данный факт носит позитивный характер в формировании рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Общее заключение по местоположению – благоприятное.

Раздел составлен с использованием следующих источников:

1. Данные сайта: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

7.6. Балансовая стоимость недвижимого имущества

Информация о балансовой стоимости:

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование	Адрес (местоположение)	Общая площадь, кв.м.	Первоначальная стоимость, руб.	Год ввода в эксплуатацию
1	108512000574	Помещение	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Б. Щербины, д. 3	834,1	40 640 608,80	2004

7.7. Анализ наиболее эффективного использования помещений

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование участка - то использование, которому соответствует максимальная стоимость участка.

Для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка, исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведения строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- **Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- **Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- **Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

1. анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
2. анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Анализ с учетом возможностей их развития

Рекомендуется провести тестирование НЭИ в соответствии со стандартами РОО, в процессе которого ответить на следующие вопросы:

1. Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?
3. Является ли имущество физически пригодным для использования?
4. Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?

Тестирование на НЭИ

Таблица 7.7.1

Варианты НЭИ	1	2	3	4
Жилые здания и помещения	-	-	-	-
Коммерческое назначение	+	+	+	+
Промышленное назначения	-	-	-	-
Социально-культурного назначения	-	-	-	-

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием помещения является его текущее использование в качестве нежилого помещения коммерческого назначения.

- **Расчетные методы анализа НЭИ**

К расчетным методам анализа наиболее эффективного использования, при оценке максимальной продуктивности застроенных земельных участков относят (Источник информации: Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н.):

1 метод: рассматривает земельный участок как застроенный, строения которого требуют некоторых улучшений;

2 метод: определяет земельный участок как застроенный, не требующий перестройки.

Применение рассмотренных выше методов выбора варианта использования оцениваемой недвижимости, обеспечивающего ее максимальную продуктивность, требует от Оценщика больших трудозатрат и должно быть обеспечено достаточным массивом разносторонней достоверной и качественной информации. Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить Оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации. Данное обстоятельство сдерживает применение традиционных методов анализа вариантов наиболее эффективного использования недвижимости в условиях российской практики.

В таких случаях следует использовать метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости.

3 метод: Метод качественного анализа.

Данный метод базируется на качественной оценке, выраженной в баллах, параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Метод качественного анализа включает:

- анализ территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;
- оценку параметров объекта с точки зрения их пригодности для каждого рассмотренного варианта;
- подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном варианте использовании оцениваемого объекта.

По каждому рассмотренному варианту использования с учетом местоположения недвижимости, составляется таблица, позволяющая рассчитать суммарно набранный балл.

Расчет наиболее эффективного варианта использования нежилого помещения представлен в таблице.

Расчет наиболее эффективного варианта использования нежилого помещения

Таблица 7.7.2

Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Жилые здания и помещения				
Общая площадь	1			
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность				4
Наличие инженерных систем			3	
Общее физическое состояние			3	
Местоположение				4
Суммарный балл	2	0	6	8
Итого	16			
Коммерческое назначение				
Общая площадь				4
Объемно-планировочные решения				4
Транспортная доступность				4
Наличие инженерных систем				4
Общее физическое состояние			3	
Местоположение				4



Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Суммарный балл	0	0	3	20
Итого	23			
Промышленного назначения				
Общая площадь		2		
Объемно-планировочные решения		2		
Транспортная доступность				4
Наличие инженерных систем			3	
Общее физическое состояние			3	
Местоположение	1			
Суммарный балл	1	4	6	4
Итого	15			
Социально-культурного назначения				
Общая площадь	1			
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем			3	
Общее физическое состояние			3	
Местоположение				4
Суммарный балл	2	2	6	4
Итого	14			

Вывод по методу качественного анализа:

В качестве наиболее эффективного варианта использования оцениваемого строения по данным таблицы является текущее использование в качестве нежилого помещения коммерческого назначения, **суммарный балл которого – 23.**

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, техническое состояние, объемно-планировочные решения, Оценщик пришел к выводу, что перепрофилирование Объекта оценки под объекты социально-культурного, жилого и промышленного назначения экономически не целесообразно и не эффективно.

Заключение: Наиболее эффективным использованием является текущее использование объекта оценки – **нежилое (коммерческого назначения).**

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Согласно требований п. 11 ФСО-7 анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) 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;

б) 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;

в) 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;

г) 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;

д) 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.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

8.1. 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.

Социально-экономическое положение России январь-июнь 2020г.

Наименование показателя	I квартал 2020 г.	В % к I кварталу 2019 г.	Справочно I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	25317,7 ¹⁾	101,6	100,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2889,3	101,2	100,9

1) Первая оценка.

Наименование показателя	I полугодие 2020 г.	В % к I полугодию 2019 г.	Справочно I полугодие 2019 г. в % к I полугодию 2018 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		96,3 ²⁾	99,7 ³⁾

2) Оценка.
3) Предварительные данные.

Наименование показателя	Июнь 2020 г.	В % к		I полу- годие- 2020 г. в % к I полу- годию 2019 г.	Справочно		I полу- годие 2019 г. в % к I полу- годию 2018 г.
		июню 2019 г.	маю 2020 г.		июню 2019 г. в % к июню 2018 г.	маю 2019 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		91,6	107,8	95,9	101,3	105,2	100,9
Индекс промышленного производства		90,6	102,4	96,5	101,9	102,2	102,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	340,6	103,0	103,5	103,0	101,0	103,7	101,0
Грузооборот транспорта, млрд т- км	412,1	90,5	95,1	94,0	100,5	95,3	101,8
в том числе железнодорожного транспорта	197,5	95,9	94,0	94,7	98,3	91,7	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2623,5	92,3	115,8	93,6	101,8	101,5	102,1
Объем платных услуг населению млрд рублей	576,2	65,5	108,5	80,1	99,6	100,6	100,1
Индекс потребительских цен		103,2	100,2	102,8	104,7	100,0	105,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		91,7	106,1	93,6	104,1	99,4	108,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,6	138,1	102,1	112,6	94,1	98,0	94,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,8	в 3,7р.	130,0	179,1	105,7	96,1	102,9

Наименование показателя	Май 2020 г.	В % к		Январь- май	Справочно	
		маю	апрелю		май 2019 г. в % к	январь-



		2019 г.	2020 г.	2020 г. в % к январю- маю 2019 г.	маю 2018 г.	апрелю 2019 г.	май 2019 г. в % к январю- маю 2018 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	38,1	72,9	91,7	83,2	90,3	89,1	98,3
в том числе:							
экспорт товаров	20,9	64,5	87,0	77,5	88,6	88,3	98,6
импорт товаров	17,2	86,5	98,0	93,2	93,3	90,3	97,8
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	50747	104,0	102,7	106,2	106,8	99,7	107,0
реальная		101,0	102,4	103,4	101,6	99,4	101,8

Источник информации: https://rosstat.gov.ru/bgd/regl/b20_01/Main.htm

Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь-март 2020 год

Динамика социально-экономического развития

Показатель	Российская Федерация		Югра	
	январь-март			
	2019	2020	2019	2020
Индекс физического объема промышленного производства, %	102,4	101,5	100,2	101,5
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, %	100,5	101,2	90,0	115,5
Ввод в действие жилых домов, %	94,4	98,7 ¹	73,4	102,0 ¹
Среднедушевые денежные доходы населения ² , рублей	30192,0	31246,0	49079,0	50804,0
Реальные денежные доходы населения, %	98,0	100,9	98,4	102,3
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата 1 работника, в рублях	43944,0	48377,0	68154,9	73643,8
Реальная заработная плата, %	101,3	106,2	98,6	104,8
Индекс физического объема оборота розничной торговли, %	102,3	104,3	101,4	101,8
Индекс физического объема платных услуг населению, %	99,4	99,6	100,8	98,9
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), %	101,8	101,3	101,4	101,2
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет Российской Федерации, млрд. рублей	5223,9	5532,2	781,8	837,7
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	x	x	15,0	15,1
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению (на конец периода), %	1,00	1,00	0,52	0,46

¹ в целях обеспечения сопоставимости с предыдущими периодами относительные показатели рассчитаны без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

² в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения от 02.07.2014г. (с изменениями от 20.11.2018г.)

Источник информации: <https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruga/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry/>

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Оцениваемый объект относится к сегменту рынка – рынок коммерческой недвижимости.

8.3. 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

В соответствии с п. 22в ФСО №7 далее приводится описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. В качестве объектов-аналогов оценщиком используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО №1).

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 (п.22б ФСО №7).

Оценщиком был проанализирован рынок коммерческой недвижимости в г. Ханты-Мансийск. Рынок недвижимости в данной местности достаточно развит.

В качестве источника информации использовался материал о публичной продаже серверная, представленный на Интернет сайтах.

Целью данного исследования является выявить основные тенденции на рынке продажи серверная, а именно: основные ценовые показатели рынка (максимальные, минимальные стоимости за 1 кв.м; средневзвешенные стоимости за 1 кв.м).

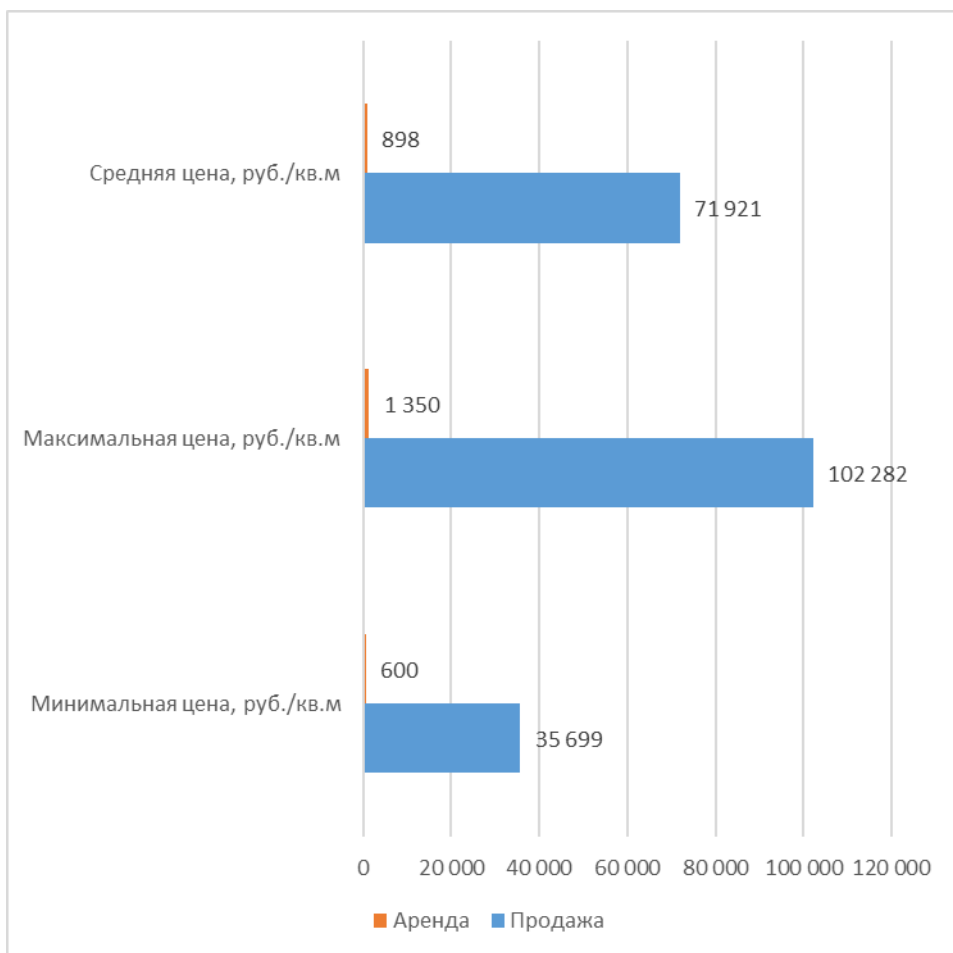
В данном анализе проанализирован рынок продажи и аренды коммерческой недвижимости в г. Ханты-Мансийск.

Таблица 8.3.1

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
	Недвижимость свободного назначения и общепит				
	Продажа				
1	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Ленина, 42	127,10	13 000 000	102 282	https://hmas.cian.ru/sale/commercial/234838920/
2	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, 14	75,60	4 389 000	58 056	https://hmas.cian.ru/sale/commercial/227324498/
3	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 45	60,00	5 499 000	91 650	https://hmas.cian.ru/sale/commercial/238194679/
4	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Красноармейская ул.	229,70	8 200 000	35 699	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_229.7_m_1977767241?src=bp_catalog
	Аренда				
1	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 3	105,00	141 750	1 350	https://hmas.cian.ru/rent/commercial/234837704/



2	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рябиновая, 13А	347,80	208 680	600	https://hmao.cian.ru/rent/commercial/215046497/
3	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 277	18,00	12 600	700	https://hmao.cian.ru/rent/commercial/231285730/
4	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Комсомольская ул.	58,00	58 000	1 000	https://hmao.cian.ru/rent/commercial/226438564/
5	Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 65	307,9	290 000	942	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_307_kv.m_1875596945
6	Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8	129,7	-	950	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_129.7_m_1909891066
7	Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Свободы, 10	348	260 000	747	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_348_m_1896366883



Все проанализированные объекты представляют собой помещения свободного назначения/общепит в капитальном исполнении в г. Ханты-Мансийск. Из представленной выше диаграммы видно, что минимальная стоимость продажи за 1 кв.м составила **35 699 руб./кв.м**, максимальная же стоимость, составляет **102 282 руб./кв.м**. Минимальная же стоимость аренды за 1 кв.м составила **600 руб./кв.м./мес**, а максимальная, составляет **1350 руб./кв.м./мес**.

Все проанализированные объекты представляют собой коммерческую недвижимость.

Итоговая стоимость оцениваемого помещения будет отличаться от указанного диапазона, так как в рамках настоящей оценки будет вводиться корректировки и подбираться максимально сопоставимые объекты.

8.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Проанализировав рынок купли-продажи и аренды объектов оценщик пришел к выводу, что купля-продажа сопоставимых объектов малоразвита, рынок аренды в свою очередь достаточно развит. Анализ фактических данных о ценах предложений и аренды из сегмента рынка, к которому относится объект, показывает, что цена предложения 1 кв. м сопоставимых объектов, может находиться в диапазоне от **35 699 руб./кв. м** до **102 282 руб./кв.м**, а цена предложения аренды за 1 кв.м/мес. сопоставимых объектов, может находиться в диапазоне от **600 руб./кв. м/мес.** до **1 350 руб./кв. м/мес.**

8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов (торгово-офисные объекты)

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, показал, что объем информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности на дату оценки достаточен. Оценщиком выявлены объекты-аналоги, имеющие сходные характеристики с оцениваемым объектом недвижимого имущества.

В данном разделе оценщиком приводится обоснование значений основных ценообразующих факторов, выявленных в ходе анализа рынка и оказывающих влияние на стоимость объекта оценки:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно.

При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

2. 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, срочности платежей и т.д.

3. 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 недвижимости, 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.

4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). 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.

Учет данного фактора производится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на полгода и более.

5. Условия рынка (скидки к ценам предложений). Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторговывания первоначальной цены предложения.

6. Характеристики местоположения. Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Числовые значения данного параметра могут быть выявлены в ходе консультаций со специалистами агентств недвижимости конкретно исследуемого населенного пункта, либо проведением парного сравнительного анализа продаж.

7. Расположение относительно «красной линии».

8. Общая площадь (фактор масштаба). Тип объекта.

9. Этажное расположение

10. Материал стен. На стоимость объектов недвижимого имущества влияет материал стен (Бетонные, кирпичные, стены из сэндвич панелей, профилированного листа или деревянные).

Капитальные объекты (кирпичные или бетонные) традиционно ценятся на рынке несколько дороже.

11. Наличие отдельного входа. Данный фактор является одним из ключевых при определении стоимости офисно-торговой недвижимости.

12. Физическое состояние объекта. Влияние данного фактора на стоимость недвижимости выражается в снижении ее стоимости вследствие физического износа.

13. Состояние (уровень) отделки.

14. Функциональное назначение объекта. При определении стоимости объектов недвижимого имущества необходимо учитывать их функциональное назначение.

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

9.1. Описание применения подходов к оценке

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, предлагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11, ФСО №1).

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 (п.7, ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

Согласно п.16 ФСО №1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

На доходном подходе основаны:

- метод капитализации доходов,
- метод дисконтирования денежных доходов, метод кумулятивного построения.

(Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2005 г.).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п.18, ФСО №1).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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.

Затратный подход реализуется в расчете затрат воспроизводства или затрат замещения улучшений земельного участка.

На затратном подходе основаны:

- Метод сравнительной единицы (метод удельной стоимости). По этому методу текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения оцениваемого объекта недвижимости умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб.м., 1 кв.м., 1 место и пр.
- Поэлементный метод (метод разбивки на компоненты) заключается в определении стоимости отдельных элементов объекта или стоимости всего объекта, исходя из поэлементных затрат.
- Сметный метод заключается в составлении объектной и сводной смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам.
- Индексный метод заключается в приведении исторических затрат к уровню цен на дату оценки с использованием индекса роста.

(Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2005 г.).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

Согласно 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.

При этом подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, и расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем, оцениваемое имущество (предмет оценки) сравнивается с продажами аналогичных объектов имущества, которые имели место (на открытом рынке). Могут также изучаться перечни и данные о предложении объектов.

На сравнительном подходе основаны:

- метод сравнительного анализа сделок (метод сравнения продаж),
 - метод оценки на основе соотношения дохода и цены продажи, метод моделирования рынка
- (Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2005 г.),
- метод корреляционно-регрессионного анализа,
 - метод анализа иерархий,
 - метод качественного анализа цен сравнимых продаж (ЭВМ «Программа для оценки объектов сравнительным подходом», Свидетельство Российского агентства по патентам и товарным знакам №2004610426 от 11 февраля 2004 г., правообладатель объединение оценочных компаний ПТ «Поволжский центр развития в лице ООО «Интер-Стандарт»).

9.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки

Согласно ФСО №1, п. 24 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход преимущественно применяется в тех или иных случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.19, ФСО №1).

Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Слабость состоит в сложности точной оценки всех форм



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

Имеющаяся у Оценщика информация об объекте оценки не позволяет применить затратный подход.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п.13, ФСО №1).

Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточно и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие развитого рынка

При анализе рынка не выявлены предложения по продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту по местоположению и количественным характеристикам, что не позволяет применить сравнительный подход.

Имеющаяся у Оценщика информация об объекте оценки не позволяет применить метод сравнения продаж.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п.16, ФСО №1).

Применительно к объектам недвижимого имущества доходный подход, как правило, выражается в потенциальной возможности получения дохода от сдачи этого имущества в аренду.

Имеющаяся у Оценщика информация о состоянии рынка аренды недвижимости аналогичной объекту оценки и типичных расходах, связанных с эксплуатацией оцениваемого объекта, позволяет применить доходный подход.

В рамках доходного подхода в настоящей оценке используется метод прямой капитализации доходов.

Таким образом, в рамках данной оценки применяется доходный подход.

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО № 1).

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру определения стоимости, исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим выражением по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена здания или сооружения, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет.

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде, т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи здания в аренду. В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

Характер использования объекта недвижимости для аренды берется, исходя из наиболее эффективного использования объекта.

На доходном подходе основаны:

- метод прямой капитализации,

- методы капитализации доходов по ставке отдачи:
 - метод дисконтирования денежных доходов
 - методы, использующие формализованные модели доходов и стоимости

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления дохода типичного года на ставку капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков доходов пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в текущую стоимость по рыночной ставке потенциальной доходности, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Методы, использующие формализованные модели доходов и стоимости, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе потенциальной доходности (ставке конечной отдачи на капитал), принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода

Установление периода прогнозирования и исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования:

Согласно проведенному анализу, наиболее эффективное использование оцениваемого недвижимого имущества – коммерческое использование. Учитывая архитектурно-планировочные решения, местоположение, состояние, нежилые помещения могут быть сданы в аренду в качестве коммерческой недвижимости.

Оцениваемый объект может быть передан в аренду. Имеющаяся у оценщика информация о ставках аренды на аналогичные объекты позволяет применить доходный подход.

Объект не предполагает снос или реконструкцию. Ожидается, что недвижимое имущество будет приносить доходы достаточно длительный период времени.

Поскольку недвижимое имущество будет приносить доходы достаточно длительный период времени, постпрогнозный период не предусматривается.

Денежный поток для недвижимого имущества, поступает равномерными темпами в середине или конце периода.

Учитывая вышеизложенное в рамках доходного подхода применяется метод прямой капитализации.

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов в рамках доходного подхода

Метода прямой капитализации доходов - определение стоимости объекта недвижимости путём преобразования годового чистого операционного дохода в текущую стоимость согласно формуле:

$$C_{\text{дох}} = \frac{\text{ЧОД}}{R} \quad (10.1.1)$$

где $C_{\text{дох}}$ – стоимость оцениваемого имущества, полученная в рамках доходного подхода, руб.;

ЧОД – чистый операционный доход, руб. в год;

R – ставка капитализации, %.

1. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход - это действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных расходов и расходов по управлению).

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} \quad (10.1.2)$$

где ДВД – действительный валовой доход, руб. в год;

ОР – операционные расходы, руб. в год.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов.

При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные, полученные с самого объекта или с его аналогов, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

$$\text{ПВД} = \text{Zap} \times \text{S} \times 12 \quad (10.1.3)$$

где ПВД - потенциальный валовой доход, руб.в год;
 Zap – ставка аренды для оцениваемого имущества, руб./кв.м./мес.;
 S – площадь оцениваемого имущества, кв.м.

Расчет ставки арендной платы для нежилого помещения

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки.

Согласно анализу рынка, в г. Ханты-Мансийске, оценщик пришел к выводу что рынок малоразвит и объектов, с которыми можно сопоставить объект оценки всего два.

Расчет рыночной ставки арендной платы основывается на общем анализе состояния рынка недвижимости [г. Ханты-Мансийске, в районе местоположения объекта оценки.](#)

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов

1. Выбор и установление цены аналогов.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО №1).

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки.

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.

Таблица 10.1.1

Показатели	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состав передаваемых прав на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия
Условия продажи	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде
Условия рынка	14.09.2020г.	21.08.2020г.	20.08.2020г.
Характеристики местоположения	Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 65	Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8	Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Свободы, 10
Этажное расположение	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки помещения	Люкс	Люкс	Люкс
Состав арендной ставки	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей
Наличие отдельного входа	С отдельным входом	С отдельным входом	С отдельным входом
Площадь, кв.м.	307,9	129,7	348
Цена предложения, руб./мес.	290 000	-	260 000
Цена предложения, руб./кв.м./ мес.	942	950	747
Источник информации	https://www.avito.ru/hanty-	https://www.avito.ru/hanty-	https://www.avito.ru/hanty-



	mansiysk/kommercheskaya_n edvizhimost/pomeschenie_30 7_kv.m_1875596945	mansiysk/kommercheskaya_n edvizhimost/pomeschenie_sv obodnogo_naznacheniya_129 .7_m_1909891066	mansiysk/kommercheskaya_n edvizhimost/pomeschenie_sv obodnogo_naznacheniya_348 _m_1896366883
--	--	---	---

* Копии источников информации представлены в приложении к настоящему отчету

Выбор единиц сравнения. Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки.

Важнейшим ценообразующим фактором является общая площадь объекта. Именно поэтому за единицу сравнения стоимости выбрана стоимость аренды **1 квадратного метра общей площади помещения в месяц.**

Обоснование выбора единицы сравнения:

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Данная единица сравнения является общей для оцениваемого имущества и объектов-аналогов.

Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

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:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта.

Сравнительный анализ по всем элементам сравнения

Таблица 10.1.2

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состав передаваемых прав на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия
Условия продажи	Цена сделки	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде
Условия рынка	Дата оценки 16.09.2020г.	14.09.2020г.	21.08.2020г.	20.08.2020г.
Характеристики местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 3	Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 65	Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8	Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Свободы, 10
Этажное расположение	1-2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки помещения	Люкс	Люкс	Люкс	Люкс
Состав арендной ставки	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей
Наличие отдельного входа	С отдельным входом	С отдельным входом	С отдельным входом	С отдельным входом
Площадь, кв.м.	834,1	307,9	129,7	348
Цена предложения, руб./мес.		290 000	-	260 000
Цена предложения, руб./кв.м./ мес.		942	950	747
Источник информации		https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/po	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/po	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/po



		meschenie_307_kv.m_1875596945	meschenie_svobodnog_o_naznacheniya_129.7_m_1909891066	meschenie_svobodnog_o_naznacheniya_348_m_1896366883
--	--	-------------------------------	---	---

Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения

Состав передаваемых прав на нежилое помещение. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. В настоящей оценке передаваемые права аналогов и оцениваемого имущества не различаются.

Корректировка вводится в размере **0% или 1**.

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.

В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты типичные для рынка.

Корректировка вводится в размере **0% или 1**.

Корректировка на уторгование

Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Поскольку оценщиком проанализированы цены предложения, а не продажи, т.е., информация о сделках, еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на уторгование.

По данным «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2018 г., раздел «Значения скидок на торг, усредненные по городам России», раздел «Активный рынок» стр. 279-290, величина торга на сегодняшний день варьируется в зависимости от назначения объекта оценки и уровня спроса на рынке недвижимости. Согласно приведенному справочнику величина торга имеет следующие значения:

Таблица 10.1.3

Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Арендные ставки объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6% - 9,7%

Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Арендные ставки объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	6,7%	6,2% - 7,1%

Шкала корректировки на условия продажи

Таблица 10.1.4

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия продажи	Цена сделки	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде
Корректировка на условия продажи		-7,95%	-7,95%	-7,95%

Условия рынка. 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.

Цены объектов - аналогов, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки менее чем на шесть месяцев, корректировке не подлежат.

Корректировка вводится в размере **0% или 1**.

Характеристики местоположения

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Шкала корректировок на местоположение в пределах города

Таблица 10.1.5

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 3	Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 65	Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8	Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Свободы, 10
Корректировка на местоположение в пределах города		1	1	1

Корректировка на наличие отдельного входа

В данном случае Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения, с отдельным входом. Введение корректировки не требуется.

Корректировка вводится в размере **0% или 1**.

Этажное расположение. Этажность в значительной мере влияет на стоимость измерителя. Для объектов сравнения, этажность которых отличается от нежилого помещения, применяется корректировка на этажность.

Корректировка вводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2018 г., раздел 5.6., стр. 217-219, величина корректирующего элемента имеет следующие значения:

Таблица 10.1.6

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,86	1,00	1,00	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Шкала корректировок на этажное расположение

Таблица 10.1.7

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этажное расположение	1-2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этажное расположение		1,00	1,00	1,00

*В данном случае корректировка не вводится поскольку функционирующий ресторан занимает два этажа, что никак не отражается на становлении рыночной стоимости.

Корректировка на физическое состояние Объекта

Принимая, что процент износа равен проценту снижения стоимости недвижимости по сравнению с новым объектом недвижимости, корректируем стоимость сопоставимых объектов-аналогов так, как если бы их износ равнялся износу оцениваемого объекта.

Корректировка вводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 236, величина корректирующего элемента имеет следующие значения:

Таблица 10.1.8

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,20	1,67
	удовл.	0,83	1,00	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1,00

Шкала корректировок на физическое состояние

Таблица 10.1.9

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние		1	1	1

Корректировка на состояние отделки.

Отделка также играет существенную роль на стоимость объекта недвижимости, выставленной на продажу. Так объекты с ремонтом стоят дороже, чем объекты со средним состоянием или с некачественной отделкой.

Корректировка вводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 244, величина корректирующего элемента имеет следующие значения:

Таблица 10.1.10

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Шкала корректировок на состояние отделки

Таблица 10.1.11

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	Люкс	Люкс	Люкс	Люкс
Корректировка на состояние отделки		1	1	1

Состав арендной ставки

Корректировка на состав арендной ставки

Как правило состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

1. арендная плата не включает арендные платежи (или указывается часть коммунальных платежей, которые не включены в арендную ставку («коммунальные сверху»));
2. арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивается коммунальные платежи («коммунальные входят»).

Корректировка вводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2018 г., раздел 7.2, стр. 271, величина корректирующего элемента имеет следующие значения:

Таблица 10.1.12

№	Ссылка	Значение	Комментарии
1	https://www.restate.ru/material/ekspluatatsiya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-63649.html	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (водо-, тепло-, газо-, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода

Шкала корректировок на состав арендной ставки

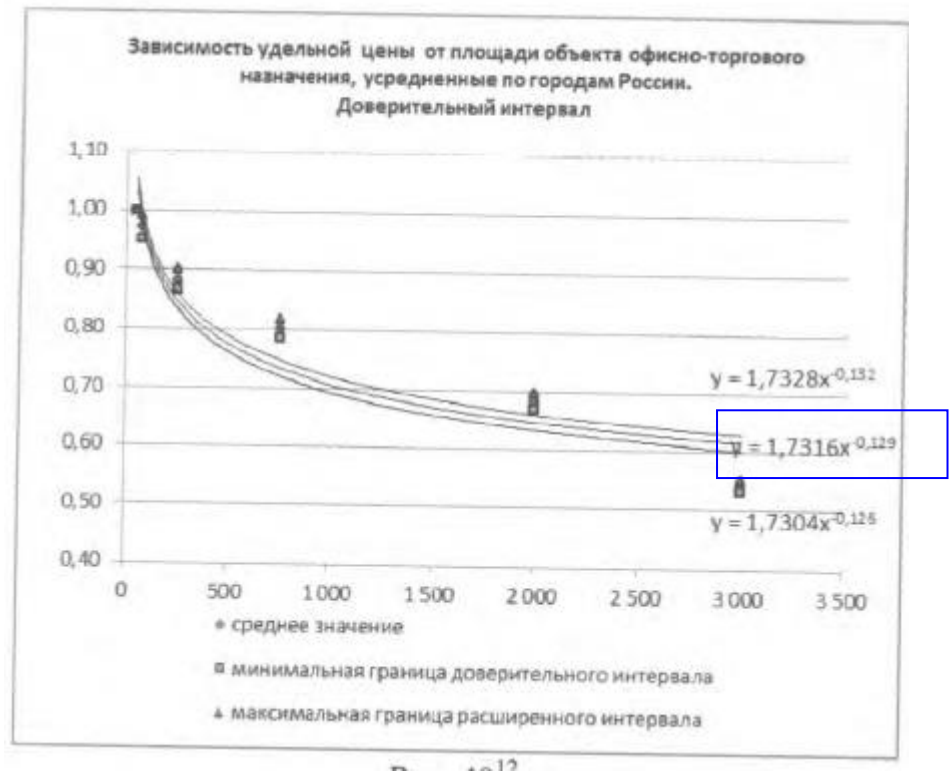
Таблица 10.1.13

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состав арендной ставки	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей
Корректировка на состав арендной ставки		1	1	1

Корректировка на площадь

Цена 1 кв.м. объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв.м. снижается.

Корректировка вводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 184-186, величина корректирующего элемента имеет следующие значения:



Шкала корректировок на площадь

Таблица 10.1.14

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м.	834,1	307,9	129,7	348,0
Значение корректировки		0,88	0,79	0,89

Корректировка на материал стен

Материал стен также может сыграть существенную роль в формировании цены объекта недвижимости.

В данном случае объект оценки сопоставим в объектами-аналогами, в капитальном исполнении.

Корректировка вводится в размере **0% или 1**.

Экономические характеристики использования объекта

Стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены для сопоставимого объекта.

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги представляют собой коммерческую недвижимость – нежилые помещения (торговая либо площадь свободного назначения которую можно использовать под торговую). По данному элементу сравнения введение корректировки не требуется.

Корректировка вводится в размере **0% или 1**.

Введение прочих корректировок не требуется.

Корректировка на значимость объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен объектов-аналогов).

Весовой коэффициент говорит о значимости объекта сравнения. Чем более близок объект оценки по характеристикам к аналогу, тем больше весовой коэффициент. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле (10.1.1):

$$k = a^n / A$$

где: *k*-весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^n (a^n)$$
$$a^n = 1 - |p_1^n - p_0^n| / p_0^n$$

где: p_1^n – стоимость аналога после корректировок;
 p_0^n – исходная стоимость аналога.

Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достоверности информации

Согласно статье 40 Части первой Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ: «В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги.

Для тех объектов-аналогов, отклонение в цене которых от среднего значения выборки превышает 20%-ый уровень установленный НК РФ, был присвоен удельный вес равный 0.

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

Данная информация является достоверной.

Анализ достаточности информации

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле (10.1.3):

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле (10.1.4):

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки. Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже.

Данная информация является достаточной.



Расчет рыночной арендной платы за пользование объектом оценки

Таблица 10.1.15

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв.м. в мес.		942	950	747
Вид права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые права		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		942	950	747
Условия финансирования	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия
Корректировка на условия финансирования		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		942	950	747
Условия продажи	Цена сделки	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде
Корректировка на уторгование, %		-7,95%	-7,95%	-7,95%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		867	874	688
Рыночные условия	Дата оценки 16.09.2020 г.	14.09.2020г.	21.08.2020г.	20.08.2020г.
Корректировка на рыночные условия		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		867	874	688
Характеристики местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 3	Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 65	Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8	Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Свободы, 10
Корректировка на местоположение пределах города		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		867	874	688
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		867	874	688
Состояние отделки помещений	Люкс	Люкс	Люкс	Люкс
Корректировка на состояние отделки		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		867	874	688
Экономические характеристики использования объекта	Нежилое помещение (ресторан)	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Корректировка на вид использования		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		867	874	688



Состав арендной ставки	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей
Корректировка на состав арендной ставки		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		867	874	688
Наличие отдельного входа	С отдельным входом	С отдельным входом	С отдельным входом	С отдельным входом
Корректировка наличие отдельного входа		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		867	874	688
Этажное расположение	1-2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этажное расположение		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		867	874	688
Площадь, кв.м.	834,1	307,9	129,7	348,0
Корректировка на площадь		0,88	0,79	0,89
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		762	687	615
Стоимость 1м ² аренды Объекта оценки, руб.	688			
Отклонение от среднего значения, %		10	0	-12
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a ⁿ		0,8090	0,7232	0,8232
A			2,3554	
Весовые коэффициенты		0,3435	0,3070	0,3495
Промежуточный результат		262	211	215
Среднее значение	688			
Среднее квадратическое отклонение	28			
Коэффициент вариации	4%			

Рассчитанный коэффициент вариации составляет 4%

Рекомендуемый коэффициент вариации стоимости недвижимого имущества не должен превышать 33% (Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2012).

Рассчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Данная информация является достаточной.

На случай если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

У Оценщика нет оснований считать данную информацию не достоверной.

Определение потенциального валового дохода

С учетом данных ставок и площади помещений ПВД от сдачи недвижимости в аренду рассчитывается по формуле 10.1.3.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки за простой и неполучение платежей из-за неиспользования площадей.

Расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляем по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Кнедоисп.}) \quad (10.1.6)$$

где ДВД – действительный валовой доход, руб. в год,

Кнедоисп. – коэффициент неиспользования имущества, учитывающий также скидки на простой и недополучение платежей.

На значение коэффициента использования могут оказывать влияние такие факторы, как тип оцениваемой недвижимости, уровень спроса на аренду зданий, местоположение и техническое состояние оцениваемого объекта.

По данным «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2018 г., раздел 2.1, стр. 36, величина недозагрузки имеет следующие значения:

Таблица 10.1.16

Процент недозагрузки на активном рынке Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	6,4% - 17,8%

Применительно к нежилому помещению оценщик будет использовать среднее значение показателей недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения **12,1% или 0,121**

Определение операционных расходов

Данный расчет основывается на анализе фактических издержек по их содержанию и/или типичных издержках на данном рынке.

Эксплуатационные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Эксплуатационные расходы принято делить на две группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные.

Затраты на содержание и управление офисно-торговых объектов свободного назначения **17,4% от валового дохода**, по данным «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2018 г., раздел 3.1, стр. 52, 57, величина операционных расходов составит:

Коллективное мнение оценщиков

Таблица 10.1.17



Класс объектов	Среднее		Расширенный интервал	
	Среднее	Среднее	Расширенный интервал	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%		12,0%	23,8%

Коллективное мнение сотрудников банков

Таблица 10.1.18

Класс объектов	Среднее		Расширенный интервал	
	Среднее	Среднее	Расширенный интервал	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%		11,8%	22,1%

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) определяется по формуле (10.2.2): $ЧОД = ДВД - ОР$

2. Ставка капитализации (R) - это величина, преобразующая чистый доход в стоимость объекта оценки. При этом учитывается как сама чистая прибыль, полученная от эксплуатации объекта оценки, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта оценки.

Ставка капитализации состоит из 2-х частей:

ставки доходности на инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за пользование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

нормы возврата капитала, то есть погашение суммы первоначальных вложений.

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимают отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации.

Ввиду того, что метод рыночной экстракции невозможно применить в данном случае, значение коэффициента капитализации принято по данным «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2018 г., раздел 5.2, стр. 79,84.

Таблица 10.1.18

Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	7,6%	15,4%

Коллективное мнение сотрудников банков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,7%	9,4%	13,9%

Согласно приведенному справочнику значение ожидаемой текущей доходности для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных по типу объектов недвижимости составляет – **11,6%** (среднее значение среднего интервала коллективного мнения оценщиков и коллективного



мнения сотрудников банков, расширенного интервала на активном рынке).

3. Приведение потока ожидаемых доходов в стоимость на дату оценки

Стоимость оцениваемых нежилых помещений доходным подходом, согласно формуле 10.1.1, составляет:

Расчет стоимости оцениваемого помещения

Таблица 10.1.19

Наименование показателя	Показатель
Ставка аренды, руб.	688
Площадь	834,10
ПВД, руб.	6 886 330
К недоисп.	0,1210
Действительный валовый доход, руб. в год	6 053 084
Операционные расходы, руб. в год	1 198 221
Чистый операционный доход, руб. в год	4 854 863
Ставка капитализации, %	11,60
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	41 852 000

Заключение по доходному подходу

Стоимость объекта оценки, на дату оценки 15 сентября 2020 г., составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб., в т.ч. НДС
Помещение, назначение: нежилое, площадь 834,1 кв.м., этаж 1,2, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 3	41 852 000

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождения. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии) (п.25, ФСО №1).

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости объекта оценки, на дату оценки 15 сентября 2020 г., в т.ч. НДС (20%):

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Помещение, назначение: нежилое, площадь 834,1 кв.м., этаж 1,2, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 3	Не применялся	Не применялся	41 852 000

11.1. Описание процедуры согласования

Процесс принятия решения об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества не является формальным актом и включает следующие основные этапы:

1. Анализ полноты и достоверности используемой для каждого подхода исходной информации.
2. Ранжирование примененных подходов оценки по критериям:
3. Определение ограничений оценки стоимости сверху и снизу.

4. Сопоставление полученного диапазона стоимости с данными по оценке погрешностей метода оценки, а также с другими дополнительными данными.
5. Принятие экспертного решения.

Для проведения стоимостной экспертизы используется метод анализа иерархий (МАИ), являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры стоимости. МАИ реализуется в следующей последовательности:

1. Строится обратно симметричная матрица для выявленной приоритетности установленных критериев путем их пропорционального сравнения.

Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , которая оценивается по шкале относительной важности от 1 до 9. Оценки имеют следующий смысл:

Шкала относительной важности

Таблица 11.1.1

Интенсивность относительной важности	Определение
0	Несравнимы
1	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями
Обратные величины приведенных чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел, то при сравнении второго вида деятельности с первым получится обратная ему величина

2. Выбор критериев ранжирования и определение веса каждого критерия:

В качестве критериев ранжирования выделяют следующие параметры:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие достоверной информации для реализации метода;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденций развития рыночной ситуации.

Вес каждого критерия определяется по формуле среднего геометрического:

$$WK_a = \sqrt[n]{\prod a_{ij}} \quad (11.1)$$

где: WK_a – вес каждого критерия;

n – количество критериев;

$\prod a_{ij}$ – произведение критериев i -ой строки j -ого столбца.

3. Расчет веса нормирования, который представляет собой итоговое значение весомости каждого критерия.

$$WN_a = \frac{WK_a}{\sum WK} \times 100\% \quad (11.2)$$

где: WN_a – нормированный вес критерия, %;

WK_a – вес каждого критерия;

$\sum WK$ – сумма веса всех критериев.

Описанная процедура повторяется при расчете весов подходов к оценке по каждому критерию (WP_a).

4. Расчет итоговых весов каждого подхода к оценке.

Итоговые веса равны сумме произведения весов ценообразующих критериев и соответствующих им весов по каждому критерию. Расчет производится по формуле:

$$WI_n = \sum (WN_a \times WP_a) \quad (11.3)$$

где: WI_n – итоговый вес подхода, %.



WN_a – нормированный вес критерия, %;
 WK_a – вес подхода по каждому критерию, %;

5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки рассчитывается суммированием произведения значений стоимости объекта оценки, полученной в рамках каждого подхода, на соответствующий вес подхода.

$$PC = \sum (WI_{ii} \times C_i) \quad (11.4)$$

где: PC – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;
 WI_{ii} - итоговый вес подхода, %.
 C_i – стоимость объекта оценки, полученная в рамках i подхода, руб.

11.2. Обоснование выбора использования весов, присваиваемых результатом, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

Для определения итоговой стоимости оцениваемого объекта были применены методы оценки, наиболее пригодные для данного конкретного случая с учетом максимального приближения к реальным условиям. Оценщик отказался от использования сравнительного и затратного подходов.

Ввиду обоснованного применения одного подхода к оценке, в настоящем отчете согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке не требуется. Таким образом, стоимость, полученная в результате **применения доходного подхода**, является итоговой величиной рыночной стоимости.

Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки **15 сентября 2020** г., с учетом допустимого округления составляет:

Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, площадь 834,1 кв.м., этаж 1,2, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 3	41 852 000	34 876 666,67

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Согласно п. 2 ст. 40 «Принципы определения цены товаров, работ или услуг для целей налогообложения» НК РФ гласит, что «налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях: 1) между взаимозависимыми лицами; 2) по товарообменным (бартерным) операциям; 3) при совершении внешнеторговых сделок; 4) при отклонении более чем на 20 процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени». Таким образом, в рамках настоящей оценки, по мнению оценщика, нижнее и верхнее значение интервала, в котором может находиться стоимость объекта, могут быть определены как -20% и +20% от полученной величины рыночной стоимости объекта оценки.

Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Нижнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, руб.	Верхнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, руб.



1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 834,1 кв.м., этаж 1,2, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 3	41 852 000	33 481 600	50 222 400
---	---	------------	------------	------------

12. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Величина годовой арендной платы за использование объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$\text{ГАП} = \text{С} \times \text{R} \quad (12.1)$$

где:

ГАП – годовая арендная плата, руб.;

С – согласованная Рыночная стоимость оцениваемых нежилых помещений, руб.;

R – ставка капитализации, %.

Последовательность определения рыночной величины права аренды методом рекапитализации:

1. Рассчитать рыночную стоимость объекта аренды различными подходами, согласовав между собой полученные результаты.
2. Определить коэффициент капитализации.
3. Определение рыночной величины права аренды недвижимого имущества

1. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

Рыночная стоимость недвижимого имущества с учетом всех допущений, на дату оценки 15 сентября 2020 г., составляет:

Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, площадь 834,1 кв.м., этаж 1,2, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 3	41 852 000	34 876 666,67

2. Расчет ставки дохода на капитал

Значение **ставки дохода на капитал** принято по данным «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2018 г., раздел 5.2, стр. 79,84.

Таблица 12.1

**Коллективное мнение экспертов-оценщиков**

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	7,6% 15,4%

Коллективное мнение сотрудников банков

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,7%	9,4% 13,9%

Согласно приведенному справочнику значение ожидаемой текущей доходности для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных по типу объектов недвижимости составляет – **11,6%** (среднее значение среднего интервала коллективного мнения оценщиков и коллективного мнения сотрудников банков, расширенного интервала на активном рынке).

3. Определение рыночной стоимости объекта оценки**Расчет величины арендной платы за право пользования объектом**

Таблица 12.2

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Ставка капитализации, %	Величина ГАП, с учетом НДС (20%) руб.	Величина МАП, с учетом НДС (20%) руб., с учетом округления	Величина МАП, без НДС (20%), руб.
Помещение, назначение: нежилое, площадь 834,1 кв.м., этаж 1,2, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 3	41 852 000	11,60	4 854 800	404 567	337 139,17

Заключение по доходному подходу

Рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки на дату оценки **15 сентября 2020 г.**, с учетом допустимого округления составляет:

Наименование	Рыночная стоимость величины месячной арендной платы, с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость величины месячной арендной платы, без учета НДС (20%), руб.
Помещение, назначение: нежилое, площадь 834,1 кв.м., этаж 1,2, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 3	404 567	337 139,17

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Согласно п. 2 ст. 40 «Принципы определения цены товаров, работ или услуг для целей налогообложения» НК РФ гласит, что «налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой



исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях: 1) между взаимозависимыми лицами; 2) по товарообменным (бартерным) операциям; 3) при совершении внешнеторговых сделок; 4) при отклонении более чем на 20 процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени». Таким образом, в рамках настоящей оценки, по мнению оценщика, нижнее и верхнее значение интервала, в котором может находиться стоимость объекта, могут быть определены как -20% и +20% от полученной величины рыночной стоимости объекта оценки.

Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Нижнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, руб.	Верхнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, руб.
1	Право пользования объектом оценки в месяц	404 567	323 654	485 480

Отчет составил Оценщик:

_____ Соловьев М.Н.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке

Оценочная деятельность. Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении Объектов оценки рыночной или иной стоимости (Ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценка. Наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Задачи оценки. Проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей. Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т.д.

Цель оценки. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО № 2).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п.8 ФСО № 1).

Заказчик. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические лица или физические лица, использующие, приобретающие, заказывающие, либо имеющие намерение воспользоваться услугами по оценке.

Оценщик. Юридическое лицо или гражданин-предприниматель, оказывающие услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательного 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 и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО № 3).

Объект оценки. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).

Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны

сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Ст. 3, Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Цена объекта оценки – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.4 ФСО №1).

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.

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.

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.

Право собственности. Согласно Гражданскому Кодексу РФ право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие Закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Собственность. Юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из частных прав собственности, которые дают собственнику право на интересы в том, что находится в собственности. Для того чтобы различать недвижимость как физический объект и собственность на него в юридическом смысле, собственность на недвижимость называют недвижимым имуществом.

Недвижимое имущество (недвижимость). Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и т.д.), относят к недвижимому имуществу (недвижимости) (ст. 130 ГК РФ).

При определении **наиболее эффективного использования** объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование (НЭИ). Наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей.

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 (п.7, ФСО № 1).

Допущения - это предположения, принимаемые за истину. Допущения содержат факты, условия или ситуации, затрагивающие предмет оценки или подход к оценке, которые вместе с тем не допускают или не заслуживают верификации. Они представляют собой заявления, которые, будучи сформулированными, должны быть приняты при интерпретации оценки. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными. Все оценки в какой-то степени зависят от принятия допущений. В частности: Определение Рыночной стоимости включает в себя допущения, принимаемые для того, чтобы гарантировать непротиворечивость подходов; Оценщик может столкнуться с необходимостью принятия дальнейших допущений в отношении фактов, которые не могут быть известными, или фактов, которые можно было бы установить.

Ограничивающие условия - это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничивающие условия могут быть наложены:

- клиентами (например, там, где Оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);
- самим Оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь Отчет об оценке или какую-либо его часть либо сертификат оценки без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться) местным законодательством.

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)» (п.5, ФСО 1).

Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

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 (п. 6 ФСО 1).

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

13.2. Копии источников информации

Аналоги, использованные для расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом:

Аналог №1

Аналог №2

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_307_kv.m_1875596945

Помещение свободного назначения, 129.7 м² 950 Р в месяц за м²
залог 123 215 Р

Площадь: 129.7 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8

Сдается в аренду помещение свободного назначения с ремонтом. Престижный центральный р-он, уникальный жилой комплекс, расположен недалеко от основных центров деловой, административной, культурной жизни города. Отличная пешеходная и транспортная доступность. Удобная парковка, отдельная входная группа.

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_129.7_m_1909891066

Аналог №3

Помещение свободного назначения, 348 м² 260 000 Р в месяц
без залога

Площадь: 348 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Свободы, 10

Сдается в долгосрочную аренду помещение 348м² в ЖК Свобода, помещение на первом этаже. Сделан качественный ремонт. Высота потолков 4.6 метра, огромные панорамные окна. Отдельная зона разгрузки.
Идеально подойдет под магазин, раньше там располагался магазин ХозМаг.
Сдана от собственника.

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_348_m_1896366883

13.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика

«КОПИЯ ВЕРНА»
ПРЕЗИДЕНТ РОО
ТАБАКОВА С. А.



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению
Табаковой Светланы Алексеевны
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация **Общероссийская
общественная организация «Российское
общество оценщиков»**
(полное наименование организации, юридический адрес)
г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 9 » июля 2007 г. за № 0003

М.П.  **С.В. Васильев**
Федеральная регистрационная служба (инициалы, фамилия)
(подпись)
12 июля 2007 г.
(дата)

**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Соловьев Максим Николаевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 6705 № 542470, выдан 20.12.2005г.
ГОМ-2 УВД г. Сургута ХМАО Тюменской области
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 12 » мая 2010г.; регистрационный № 006584

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

Выдано « 08 » мая 2019 года.

Президент  С.А. Табакова

0026119 *



МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации некоммерческой организации

Ассоциация «Русское общество оценщиков»

105066, Москва, 1-й Басманный переулок, дом 2А, строение 1, офис 5

Решение о государственной регистрации некоммерческой организации при создании принято «14» июля 2020 г. Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве.

Запись о некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц «17» июля 2020 г. за основным государственным регистрационным номером:

1 2 0 7 7 0 0 2 4 0 8 1 3

Исполняющий обязанности начальника
Главного управления Министерства юстиции
Российской Федерации по Москве

 М.А. Мезенцева

Учетный N

7 7 1 4 0 6 4 3 1 4

Дата выдачи «22» июля 2020 г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
125107078, г. Москва, в/п 308 | E-mail: info@rsoroo.ru | Web: www.rsoroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоцированный член Европейской
связи ассоциаций оценщиков (TEG@VA)



Член Зарегистрированной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (ISAC)

Исх. № 1475 /1320-РО
от «27» июля 2020 г.

Членам РОО

Информационное письмо

Общим собранием членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО) 3 октября 2019 года было принято решение о реорганизации РОО в форме преобразования в Ассоциацию. 26 марта 2020 года на Общем собрании было утверждено наименование Ассоциации - «Русское общество оценщиков».

Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) 22 июля 2020 года была зарегистрирована Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве.

Настоящим письмом сообщаем, что с 22 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).


С 22 июля 2020 года при оформлении отчета об оценке, оценщики - члены РОО должны указывать в разделе «членство в саморегулируемой организации оценщиков» новое наименование РОО: «Ассоциация «Русское общество оценщиков».

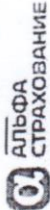
Новые уставные документы Ассоциации «Русское общество оценщиков» размещены на сайте РОО в разделе «Раскрытие информации».

Свидетельство о членстве в РОО нового образца будет направлено всем членам РОО по электронной почте в течение 30 дней.

Выписки из реестра членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» вы можете заказывать в РОО установленным порядком.

Исполнительный директор РОО


С.Д.Заякин



ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

История: Полис выдан Страховщиком АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение выполнения Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (ИД: 101117161000770 (далее Договор страхования), котировочной частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Приказом страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2016г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования в полном объеме и обещает выполнять их.

Страхователь: Соловьев Максим Николаевич Адрес: Россия, г. Тверь, ул. Андрея Бурлакова, 2 кв. 123

Объект страхования: А) Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователь) по обязательствам возмещения ущерба причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (выгодоприобретателям) Б) Возмещение расходов Страхователя, связанных с риском возмещения возмещаемых расходов, понесенных Страхователем в связи с исполнением им профессиональных обязанностей (расходы, понесенными) в возмещение вреда, риск наступления ответственности за пренебрежение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определенных и включенных в дополнительные настоящие Правила и Приложения страхования - установленных вступившим в законную силу решением арбитражного суда (Страхователем) факт причинения ущерба заказчика, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (выгодоприобретателям) оценщиком (боджетиваем) оценщик в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандарта и правил оценочной деятельности, установленных федеральной организацией оценщиков, членом которой является оценщик, на момент причинения ущерба.

Общочисловая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Инициатор страхования: С.Д. Завкин

Срок действия Договора страхования: с 13 апреля 2020г. по 13 апреля 2021г.

Срок действия Договора страхования: с 13 апреля 2020г. по 13 апреля 2021г.

Подпись Страхователя: Соловьев М.Н.



Место и дата выдачи полиса: г. Тверь, 03 апреля 2020г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708023445 | Сайт: www.roo.ru

Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 262-57-18



Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Соловьев Максима Николаевича

о том, что Соловьев Максим Николаевич

является членом РОО и включен(а) в реестр с 12.09 мая 2010 г. за регистрационным номером 006584

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: 1. №007299-1 от 25.01.2018. Оценка надежности, действителен до 25.01.2021; 2. №00747-2 от 29.03.2018. Оценка ликвидности имущества, действителен до 29.03.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24 мая 2019 г.

Дата составления выписки 24 мая 2019 г.

С.Д. Завкин

Подпись

Инициатор





СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС**к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1755052232**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «08» июля 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-центр» 625048, г. Тюмень, ул. Александра Матросова д.1 корпус 2/6, кабинет 12 р/с 40702810867100005036 в ПАО «Сбербанк» к/с 30101810800000000651 БИК 047102651 ИНН 7202187724
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.08.2020г. по 24 часа 00 минут 31.07.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.08.2018 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	12 000 (Двадцать тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/1755052232 от 08.07.2020г. - Правила страхования.
Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 19334524	

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик



М.П. (подпись)



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 002299-1

« 25 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Соловьеву Максиму Николаевичу

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

от « 25 » января 2018 г. № 43

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 2021 г.

АО «Оценит» Москва, 2017 г. «В» Лицензия № 30-05-00300-01/12 РН. Т/3 № 741. Тел.: (495) 798-47-42, www.ocenit.ru



13.4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки



**ДЕПАРТАМЕНТ
ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ
(ДЕПИМУЩЕСТВА ЮГРЫ)**

628012, г. Ханты-Мансийск
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра
Тюменская область, ул. Ленина, д.54/1

Телефон: (3467) 30-32-10;
Факс: (3467) 30-32-77;
E-mail: dgs@admhmao.ru

**ВЫПИСКА № 244
из реестра государственного имущества
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
по состоянию на 08.09.2020 г.**

Получатель: Отдел аренды и обязательственных отношений
Основание: № 13-Вн-864 от 03.09.2020

В состав реестра государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа – Югры включены следующие объекты:

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование	Адрес (местоположение)	Общая площадь, кв.м.	Первоначальная стоимость, руб.	Год ввода в эксплуатацию
1	108512000574	Помещение	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Б. Щербины, д.3	834,1	40 640 608,80	2004
2	101050002279	Автомобиль ПАЗ 3237-01, VIN X1M32370A80000219. госномер ВА 853 86			2 878 000,00	2008

Начальник управления
учета и бюджетирования



Ю.В.Бобровская

консультант отдела
реестра и регистрации прав
Морозова Светлана Витальевна
тел. (3467) 30-32-52

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

17.07.2015

Дата выдачи:

Документы-основания: • Акт приемки в эксплуатацию законченного строительством объекта от 25.12.2004г.

- Постановление Мэра города муниципального образования "город окружного значения Ханты-Мансийск" "Об утверждении акта приемки законченного строительством объекта" №1298/6 от 31.12.2004г.
- Постановление Мэра города муниципального образования "город окружного значения Ханты-Мансийск" "О внесении изменений в постановление мэра города от 31.12.2004 №1298/6" №113 от 22.02.2005г.
- Распоряжение "О разделе объекта недвижимого имущества" от 03.06.2015 №13-Р-1219, выдано: Департаментом по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Субъект (субъекты) права: Субъект Российской Федерации Ханты-Мансийский автономный округ - Югра

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 86:12:0103026:253

Объект права: Помещение, назначение: нежилое; площадь 834,1 кв.м., этаж: 1, 2, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Бориса Щербини, д.3

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июля 2015 года сделана запись регистрации № 86-86/001-86/001/013/2015-549/1



Государственный регистратор

Рявкина О. С.

86-86/001-86/001/013/2015-549/1

86-AB 053418

86



филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому
автономному округу - Югре

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	3
"06" июля 2015 г. № 86/201/15-191761			
Кадастровый номер:	86:12:0103026:253		
Номер кадастрового квартала:	86:12:0103026		
Предыдущие номера:	---		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	06.07.2015		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:12:0103026:104
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2
3	Площадь помещения:	834.1
4	Адрес (описание местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Бориса Щербины, д 3
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	---
8	Кадастровая стоимость (руб.):	4522707.07
9	Сведения о правах: -----	
10	Особые отметки: Площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития № 531 от 30.09.2011 "Об утверждении требований к определению площадей здания, помещения" и составляет 834.1 кв.м. В данное помещение согласно технического паспорта здания входят помещения с номерами: 1 этаж: № 1-№ 36, лестничные клетки IV и V, 2 этаж: № 37- № 51, 86-0-1-23/3011/2015-125	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: -----	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Навалихин Алексей Витальевич, 86-10-16, Филиал ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-Федеральное БТИ" по Ханты-Мансийскому АО-Югра, 29.06.2015 г.	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости -----	
	13.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости -----	
13.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета -----		
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

инженер I категории (полное наименование должности)		А. В. Новичкина (инициалы фамилия)
--	---	---------------------------------------





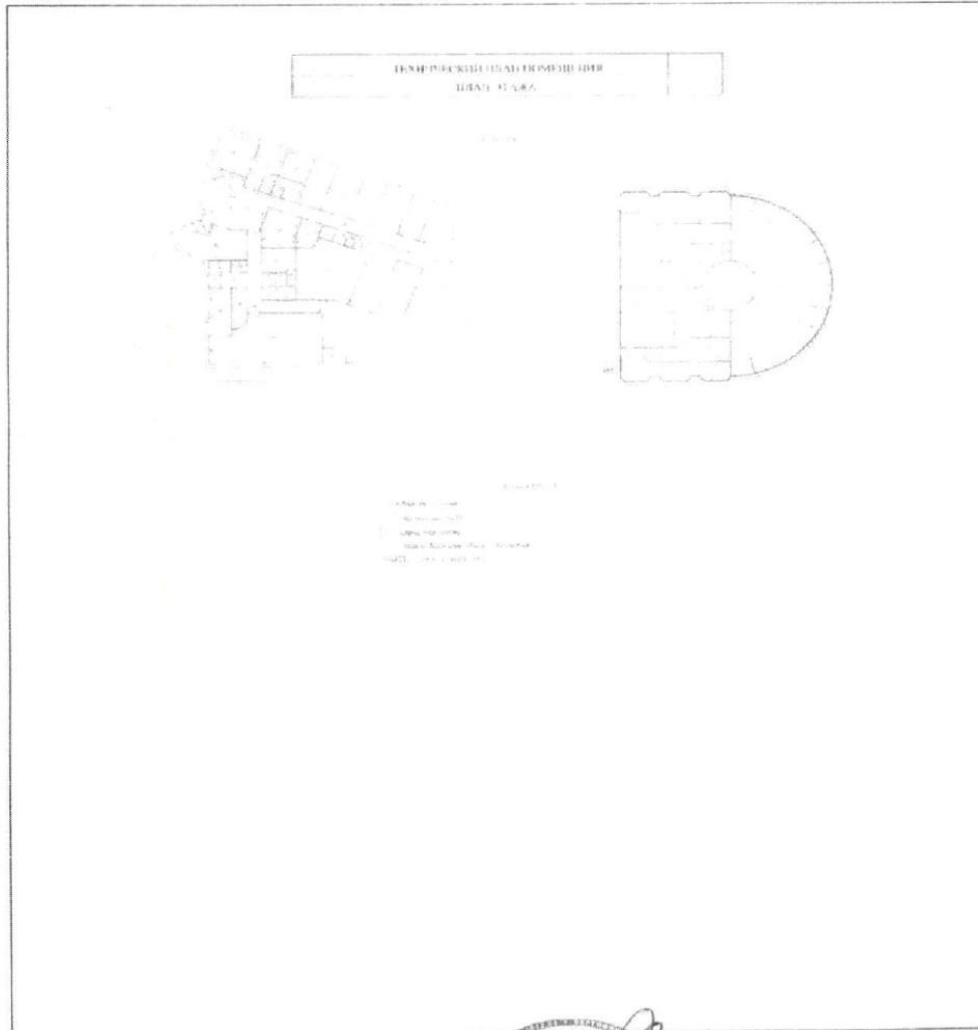
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист № 2 Всего листов: 3

"06" июля 2015 г. № 86/201/15-191761
Кадастровый номер: 86:12:0103026.253

План расположения помещения на этаже Этаж № 2



Масштаб 1:

инженер I категории
(полное наименование должности)



А. В. Новичихина
(инициалы, фамилия)



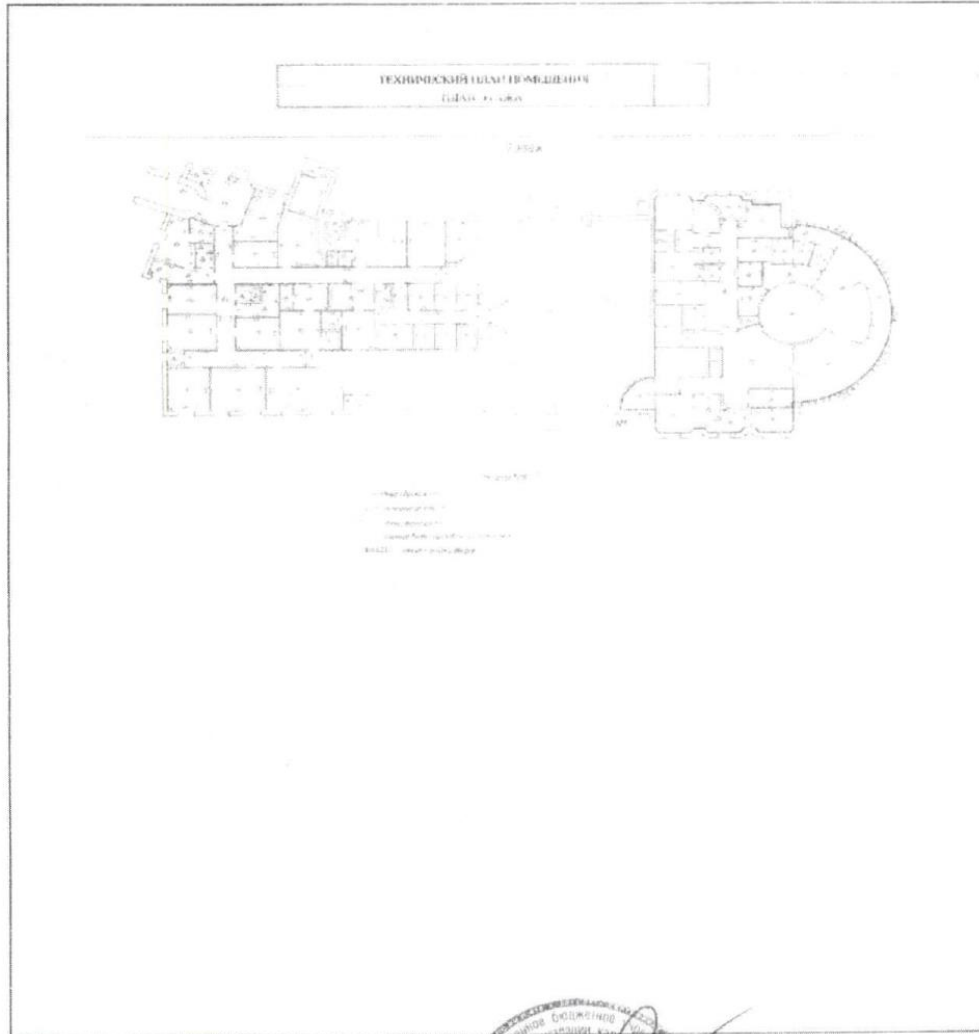
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист № 3 Всего листов: 3

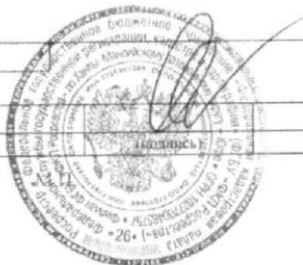
"06" июля 2015 г. № 86/201/15-191761
Кадастровый номер: 86:12:0103026:253

План расположения помещения на этаже этаж № 1:



Масштаб 1:

инженер I категории
(полное наименование должности)



А. В. Новичихина
(инициалы, фамилия)



филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому
автономному округу - Югре

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №		Всего листов:	3
--------	--	---------------	---

"06" июля 2015 г. № 86/201/15-191761	
Кадастровый номер:	86:12:0103026:253
Номер кадастрового квартала:	86:12:0103026
Предыдущие номера:	---
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	06.07.2015

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:12:0103026:164
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2
3	Площадь помещения:	834.1
4	Адрес (описание местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Бориса Щербины, д 3
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	4522707.07
9	Сведения о правах: —	
10	Особые отметки: Площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития № 531 от 30.09.2011 "Об утверждении требований к определению площадей здания, помещения" и составляет 834.1 кв.м. В данное помещение согласно технического паспорта здания входят помещения с номерами: 1 этаж: № 1-№ 36, лестничные клетки IV и V, 2 этаж: № 37- № 51. 86-0-1-23/3011/2015-125	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Навалихин Алексей Витальевич, 86-10-16, Филиал ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-Федеральное БТИ" по Ханты-Мансийскому АО-Югра, 29.06.2015 г.	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

инженер I категории (полное наименование должности)		А. В. Новичихина (инициалы, фамилия)
--	--	---





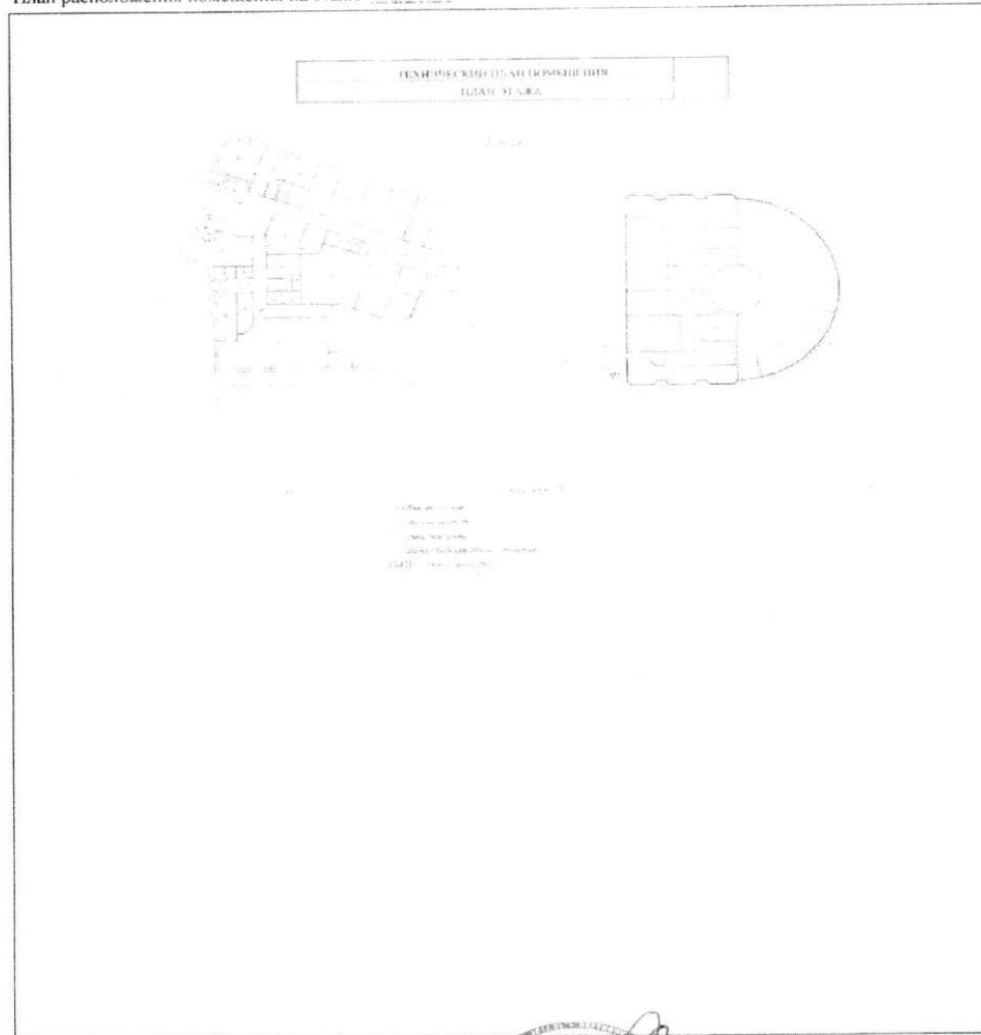
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"06" июля 2015 г. № 86/201/15-191761	
Кадастровый номер:	86:12:0103026:253

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:

инженер I категории (полное наименование должности)	(подпись)	А. В. Новичихина (инициалы, фамилия)
--	-----------	---





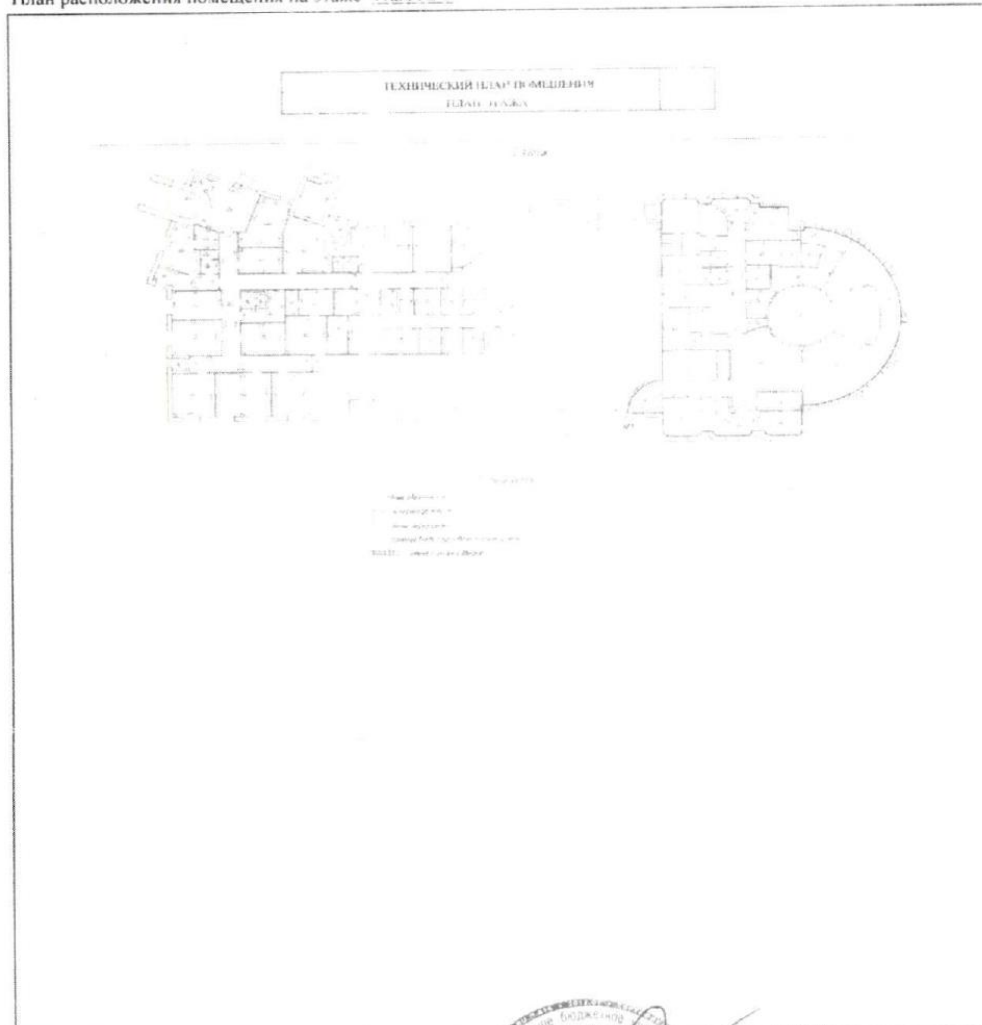
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

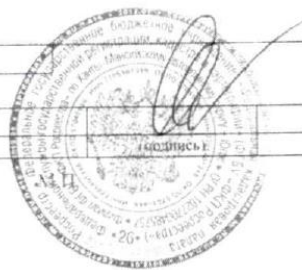
"06" июля 2015 г. № 86/201/15-191761	
Кадастровый номер:	86.12.0103026:253

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

инженер I категории (полное наименование должности)	А. В. Новичихина (инициалы, фамилия)
--	---





ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ			
Общие сведения о кадастровых работах			
1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: созданием помещения, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Бориса Щербины, дом 3			
2.Сведения о заказчике кадастровых работ:			
Общество с ограниченной ответственностью "С-ПОМ"			
(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))			
3. Сведения о кадастровом инженере:			
Фамилия, имя, отчество: Навалихин Алексей Витальевич			
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера: 86-10-16			
Контактный телефон: 8(3467) 32-52-64, 32-97-75			
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: 628007, Тюменская обл., г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 27а priechnay@hm.uti-hmao.ru			
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: Филиал ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-Федеральное БТИ" по Ханты- Мансийскому АО-Югра			
Дата подготовки технического плана «__» _____ 2015 г.			
Исходные данные			
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения			
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	
1	2	3	
1	Технический паспорт нежилого здания	№ 71:131:001:010953470 от 02.03.2004 г.	
2	Кадастровый паспорт здания	№ 86/201/15-107728 от 09.04.2015 г.	
2. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Лазерный дальномер Leica DISTO D5	СН.С.27.010.А №26897 № в Государственном реестре средств измерений 30855-07 от 23.03.2007г.	Свидетельство о поверке №1723 от 23.11.2012г. до 23.11.2013г.
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
Характеристики помещения			



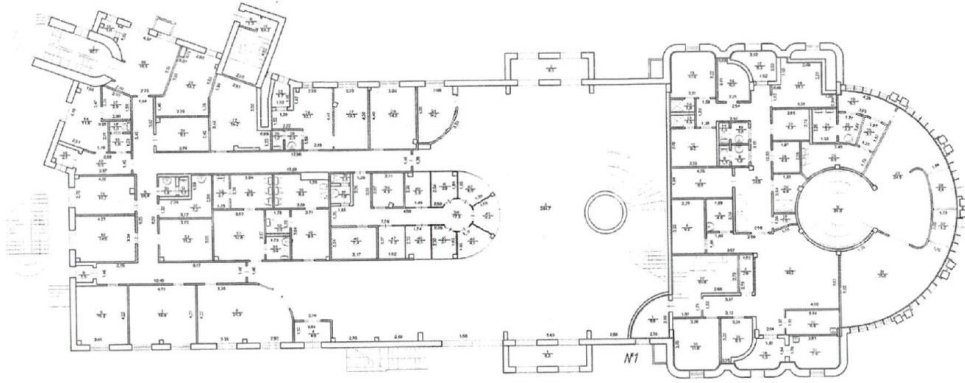
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	—
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
3	Кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение	86:12:0103026:104
4	Номер кадастрового квартала	86:12:0103026
5	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	
6	Номер, обозначение этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1 Этаж; 2 Этаж
7	Адрес (описание местоположения) помещения	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Бориса Щербины, дом 3
	Иное описание местоположения	—
8	Назначение помещения	Нежилое помещение
9	Вид жилого помещения	—
10	Площадь помещения (P) м ²	834.1

Заключение кадастрового инженера

Площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития № 531 от 30.09.2011 "Об утверждении требований к определению площадей здания, помещения" и составляет 834.1 кв.м.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
ПЛАН ЭТАЖА

1 этаж

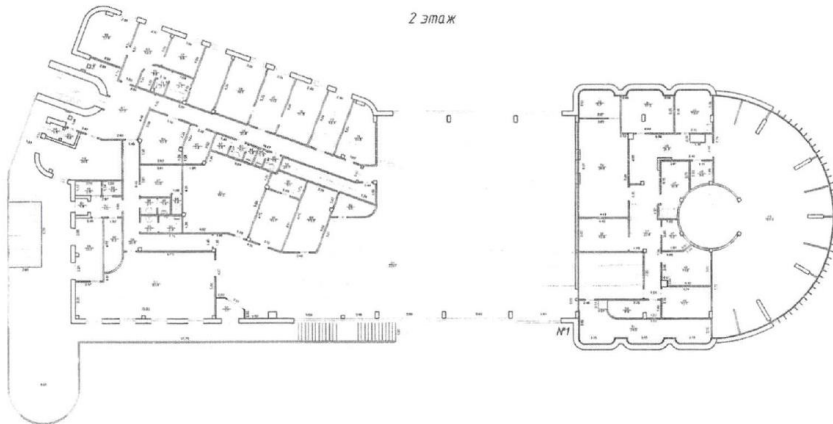


Лист № 1200

- Условные обозначения:
- 2.40 - типичный размер (m)
 - стены, перегородки
 - граница вольфа образованного помещения
 - стена с окном и дверью

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
ПЛАН ЭТАЖА

2 этаж



Лист № 1150

- Условные обозначения:
- 2.40 - типичный размер (m)
 - стены, перегородки
 - граница вольфа образованного помещения
 - стена с окном и дверью

