



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 № 1324/20 об оценке объекта оценки

Объект оценки:	Теплоход «Эксперт», идентификационный номер ОИ-07-2834
заявка на проведение оценочных работ:	№8 от 07.09.2020г.
Заказчик:	Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений»
Исполнитель:	ООО «ЗСК-Центр»
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата проведения оценки:	07 сентября 2020г.
Дата составления Отчета:	15 сентября 2020г.

Тюмень, 2020 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ №1324/20

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

15 сентября 2020г.

В соответствии с Государственным контрактом № 01-20 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: Теплоход «Эксперт», идентификационный номер ОИ-07-2834.

Рыночная стоимость объекта оценки и рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки, на дату оценки 07 сентября 2020 г., составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, без учета НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки, без учета НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки, с учетом НДС (20%), руб.
Теплоход «Эксперт», идентификационный номер ОИ-07-2834	255 000	306 000	902,78	1 083,33

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ №1324/20	2
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	5
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	5
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	5
3.1. Допущения, принятые при проведении оценки	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4.1. Сведения о Заказчике – юридическом лице	7
4.2. Сведения об Оценщике	8
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЙ И СПЕЦИАЛИСТАХ	9
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
7.3. Классы имущества, включаемого в оценку, отличные от основных оцениваемых категорий имущества	14
7.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	14
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	16
8.1. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	16
8.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	18
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
9.1. Описание применения подходов к оценке	21
9.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке при расчете рыночной стоимости объекта оценки	22
9.3. Обоснование отказа от применения подходов к оценке рыночной стоимости арендной платы за использование объекта оценки	23
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
10.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом	24
11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	29
11.1. Расчет рыночной стоимости годовой арендной платы доходным подходом	29
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	30
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	31
13.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке	31
13.2. Копии источников информации	33
13.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика	34
13.4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	41



1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Теплоход «Эксперт», идентификационный номер ОИ-07-2834	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1. Идентификационный номер судна <i>ОИ-07-2834</i> 2. Название судна или его номер «Эксперт» 3. Тип и назначение <i>самоходное, буксирный теплоход</i> 4. Класс судна <i>О 2,0</i> 5. Проект № <i>14700</i> , год и место постройки <i>1993г., г. Рыбинск</i> 6. Материал корпуса <i>сталь</i> 7. Главные машины <i>4-х тактный V-образный дизель ЯМЗ-238, 1 двигатель, 110 кВт</i> (тип, число, общая мощность) 8. Габаритные размеры судна: длина <i>18,0</i> (м) ширина <i>3,60</i> (м) осадка в полном <i>1,0</i> (м) осадка <i>0,95</i> (м) наибольшая высота с надстройками (от осадки порожнем <i>1,39</i> (м) 9. Установленная грузоподъемность <i>1,5</i> (т), пассажировместимость <i>нет</i> (чел.) 10. Прежнее название судна и прежнее место приписки «Эксперт», <i>прежнее место государственной регистрации – г. Омск</i>	
	Источник информации	1. Свидетельство о праве собственности на судно ОИ №004609 от 23.11.2016г.; 2. Свидетельство о праве плавания под государственным флагом Российской Федерации №004610 от 23.11.2016г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки.	Вид права: Государственная собственность Существующие ограничения (обременения) права: <i>не зарегистрировано</i>	
Цель и задачи оценки:	Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости/рыночной стоимости арендной платы объекта оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки (задачи) и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none"> Для принятия управленческих решений Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями Государственного контракта. 	
Вид определяемой стоимости	Рыночная	
Дата оценки	07 сентября 2020 г.	
Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки	15 сентября 2020 г. – 15 марта 2021 г.	
Допущения, на которых основывается оценка:	<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. 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 	



	<p>части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 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, принятые при проведении оценки

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии (п.12, ФСО №3).

- 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).

- Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

- Принцип достоверности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня отклонения цен - 20 процентов от рыночной стоимости.

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 (ст.40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст.572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст.454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом



поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст.15 ГК РФ).

- 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 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.

- 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.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике – юридическом лице

Полное наименование Заказчика	БУ «Центр имущественных отношений»
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	Соловьев Максим Николаевич
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 ЕГРСОЮ 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

«Ассоциация «Русское общество оценщиков»	Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Телефон: +7 (495) 662 7425
--	---



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 №01-20 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:	Теплоход «Эксперт», идентификационный номер ОИ-07-2834	Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости объекта оценки:			
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	
		306 000	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	1 083,33	
Итоговые величины стоимости Объекта оценки ¹ на дату оценки 07 сентября 2020г.:	Наименование объекта	Рыночная стоимость, без учета НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость арендной платы за пользование объектом оценки, без учета НДС (20%), в месяц руб.	Рыночная стоимость арендной платы за пользование объектом оценки, с учетом НДС (20%), в месяц руб.
	Теплоход «Эксперт», идентификационный номер ОИ-07-2834	255 000	306 000	902,78	1 083,33
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	1324/20				
Дата составления отчета	15 сентября 2020г.				

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

Дата проведения
осмотра объекта
оценки

Осмотр объекта оценки оценщиком производился на дату оценки

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

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- Количественные и качественные характеристики объекта оценки;
Данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать, в том числе, сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;
- Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
- Информация о текущем использовании объекта оценки;
- Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость (п. 8 ФСО №3).
- В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст. 11 ФЗ-135)

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

1. Свидетельство о праве собственности на судно ОИ №004609 от 23.11.2016г.;
2. Свидетельство о праве плавания под государственным флагом Российской Федерации №004610 от 23.11.2016г.
3. Выписка №240 из реестра государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа-Югры по состоянию на 03.09.2020г.

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

7.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки

Таблица 7.2.1

Объект права	Субъект права	Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Источник информации
Теплоход «Эксперт», идентификационный номер ОИ-07-2834	Субъект Российской Федерации - Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	Государственная собственность	1. Свидетельство о праве собственности на судно ОИ №004609 от 23.11.2016г.; 2. Свидетельство о праве плавания под государственным флагом Российской Федерации №004610 от 23.11.2016г.

7.2.2. Балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 7.2.2

№ п/п	Наименование объекта	Характеристика объекта	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.	Вид права и дополнительные сведения
1	теплоход "Эксперт"	Идентификационный номер ОИ-07-2834, 1993 год постройки	108522001024	1 386 926,22	Государственная казна Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

*Согласно данным предоставленным заказчиком дата постановки на баланс совпадает с датой государственной регистрации права собственности.

7.2.3. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки



Существующие ограничения (обременения) права: **не зарегистрированы.**

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое 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.

Информация, предоставленная Заказчиком (в том числе справки, таблицы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной. У Оценщика нет оснований считать иначе.

7.2.4. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 7.2.3

1. Идентификационный номер судна ОИ-07-2834
2. Название судна или его номер «Эксперт»
3. Тип и назначение самоходное, буксирный теплоход
4. Класс судна О 2,0
5. Проект № 14700 , год и место постройки 1993г., г. Рыбинск
6. Материал корпуса сталь
7. Главные машины 4-х тактный V-образный дизель ЯМЗ-238, 1 двигатель, 110 кВт (тип, число, общая мощность)
8. Габаритные размеры судна: длина 18,0 (м) ширина 3,60 (м) осадка в полном 1,0 (м) осадка 0,95 (м) наибольшая высота с надстройками (от осадки порожнем 1,39 (м))
9. Установленная грузоподъемность 1,5 (т), пассажировместимость нет (чел.)
10. Прежнее название судна и прежнее место приписки «Эксперт», прежнее место государственной регистрации – г. Омск

7.2.5. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Сведения об износе

Описание технического состояния объекта составлено по результатам 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 7.2.4

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые 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, капитальный ремонт не требуется
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих 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

Описание износа согласно «Справочника оценщика машин и оборудования, 2019г., под редакцией Лейфера Л.А.» стр. 209



Таблица 7.2.5

Тех. состояние судна в целом (согласно терминологии Регистра)	Физический износ судна, %	Возможные варианты выводов в зависимости от дальнейшей эксплуатации судна
«Годное»	0-65	1. Судно не требует проведения ремонта. 2. Судно требует проведение ремонта в объеме навигационного. 3. Судно требует проведение ремонта в объеме среднего. 4. Судно требует проведение ремонта в объеме капитального или в объеме среднего (или навигационного) при условии: - восстановления класса Регистра с ограничениями по району плавания соответствующего класса (например, судну класса «О» вводятся ограничения по району плавания, погодным условиям и удалению от места убежища); - «понижения» класса Регистра (например, судну класса «О» присваивается класс «Р» Речного Регистра).
«Ограниченно годное»	65-80	1. Судно требует проведение ремонта в объеме навигационного. 2. Судно требует проведение ремонта в объеме среднего. 3. Судно требует проведение ремонта в объеме капитального или в объеме среднего при условии: - восстановления класса Регистра с ограничениями по району плавания соответствующего класса; - понижения класса Регистра.
«Негодное»	более 80	1. Судно требует проведение ремонта в объеме капитального. 2. Судно требует проведение ремонта в объеме капитального или в объеме среднего при условии: - восстановления класса Регистра с ограничениями по району плавания соответствующего класса; - понижения класса Регистра. 3. Судно не подлежит восстановлению (проведение ремонта нецелесообразно. При этом следует учитывать, что стоимость восстановления износа выше собственной стоимости судна на величину стоимости вспомогательных и сопутствующих работ, составляющих примерно 25% от основных).

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

Предварительная оценка технического состояния недвижимого имущества

Таблица 7.2.6

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
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
Более 80	Негодное	1. Судно требует проведение ремонта в объеме капитального.

Сведения об устареваниях:



Объект недвижимости, соответствует всем требованиям по архитектурным, объемно-планировочным, конструктивным решениям, и другим функциональным характеристикам, которые соответствуют стандартам на дату строительства.

Внешнее (экономическое) устаревание – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки, общего развития региона, насыщенности рынка предложениями схожих объектов недвижимости и других качественных параметров окружения. Признаков экономического устаревания не выявлено.

7.2.6. Информация о текущем использовании объекта оценки

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, назначение объекта оценки:

Таблица 7.2.7

Наименование	Назначение	Использование
Теплоход «Эксперт», идентификационный номер ОИ-07-2834	Буксирный теплоход	Не используется по назначению, в негодном для эксплуатации состоянии

7.2.7. 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.

Объекты оценки располагается по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

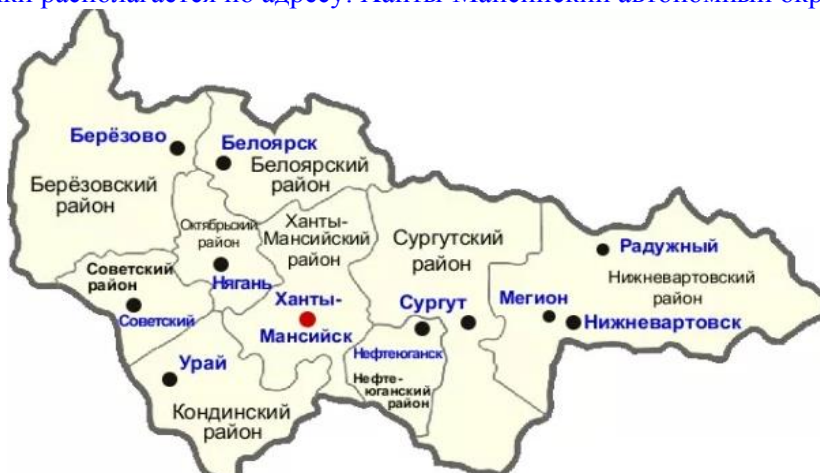


Рис. 7.2.1 Карта Ханты-Мансийского автономного округа

Ханты-Мансийский автономный округ — Югра — субъект Российской Федерации, входящий в состав Тюменской области. Находится в Уральском федеральном округе. Округ является экономически самодостаточным регионом-донором. Основной нефтегазоносный район России и один из крупнейших нефтедобывающих регионов мира.

Занимает 3-е место в «рейтинге социально-экономического положения регионов России», а также 2-е место по масштабу экономики в России (уступая лишь Москве).

Административный центр — город Ханты-Мансийск, крупнейший город — Сургут.

Ханты-Мансийский автономный округ — Югра занимает центральную часть Западно-Сибирской равнины, протянувшись с запада на восток почти на 1400 км — от Уральского хребта до Обско-Енисейского водораздела. Граничит с Ямало-Ненецким автономным округом, Красноярским краем, Томской областью, Тюменской областью, Свердловской областью и Республикой Коми. С севера на юг округ простирается приблизительно на 800 км, располагаясь в промежутке между 58°30' и 65°30' северной широты. Протяжённость границ округа составляет 4750 км.

Территория округа представляет собой обширную, слабо расчленённую равнину с абсолютными отметками высот, редко достигающими 200 м над уровнем моря. На западе на территории округа заходят отроги и хребты горной системы Северного и Приполярного Урала. Для этой части территории округа характерен низко- и среднегорный рельеф (на Приполярном Урале — с чертами альпийского). Протяжённость горной области составляет 450 км при ширине 30—40 км. В пределах горной системы Приполярного Урала на границе с Республикой Коми находятся максимальные отметки абсолютных высот на территории Ханты-Мансийского автономного округа — Югры — до 1895 м (гора Народная).



7.3. 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;
- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, подлежащие государственной регистрации.

По данному признаку объект относится к судам внутреннего плавания.

7.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

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:

1. Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

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

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

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 объекта оценки является его текущее использование в качестве объекта промышленного 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.

Вывод по методу качественного анализа:

В качестве наиболее эффективного варианта использования оцениваемого объекта является текущее использование, в качестве недвижимости промышленного назначения.

Износ объекта оценки не предполагает его сноса.

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 рассматриваемого объекта под объекты жилого, коммерческого назначения экономически не целесообразно и не эффективно.

Заключение:

В настоящем отчете, согласно проведенному анализу, наилучшим вариантом использования будет текущее использование



8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно ФСО № 7 Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

8.1. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта 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-го- дие- 2020 г. в % к I полу- годию 2019 г.	Справочно		
		июню 2019 г.	маю 2020 г.		июнь 2019 г. в % к июню 2018 г.	маю 2019 г.	I полу- годие 2019 г. в % к I полу- годию 2018 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



Наименование показателя	Июнь 2020 г.	В % к		I полу-го- дие- 2020 г. в % к I полу- годию 2019 г.	Справочно		
		июню 2019 г.	маю 2020 г.		июнь 2019 г. в % к		I полу- годие 2019 г. в % к I полу- годию 2018 г.
					июню 2018 г.	маю 2019 г.	
Численность официально зарегистрированных безработ- ных (по данным Роструда), млн чело- век	2,8	в 3,7р.	130,0	179,1	105,7	96,1	102,9

Наименование показателя	Май 2020 г.	В % к		Январь- май 2020 г. в % к январю- маю 2019 г.	Справочно		
		маю 2019 г.	апрелю 2020 г.		май 2019 г. в % к		январь- май 2019 г. в % к январю- маю 2018 г.
					маю 2018 г.	апрелю 2019 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 зарботная плата 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, %	х	х	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-razvitiie/itogi-razvitiya-okruga/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry/>

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

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).

Мировой вторичный рынок судов: цены, спрос, предложение

18 Апреля 2017 [Судостроение.инфо \(Sudostroenie.info\)](http://Sudostroenie.info) [Посмотреть на карте](#)



В марте 2017 года на вторичном рынке было продано 133 судна. Из них балкеров - 72 единицы. В данном сегменте можно отметить рост по сравнению с февралем, когда было продано всего 46 единиц.

В рассматриваемый период, как видно, произошел рост продаж во всех рассматриваемых сегментах. Самый незначительный рост показали танкеры, продажи которых превысили показатель февраля лишь на 7 единиц.

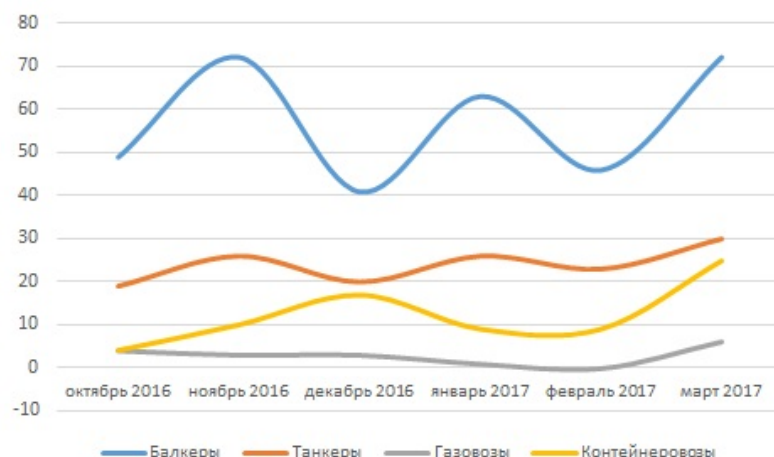


В марте 2017 года на вторичном рынке было продано 133 судна. Из них балкеров - 72 единицы. В данном сегменте можно отметить рост по сравнению с февралем, когда было продано всего 46 единиц.

В рассматриваемый период, как видно, произошел рост продаж во всех рассматриваемых сегментах. Самый незначительный рост показали танкеры, продажи которых превысили показатель февраля лишь на 7 единиц.

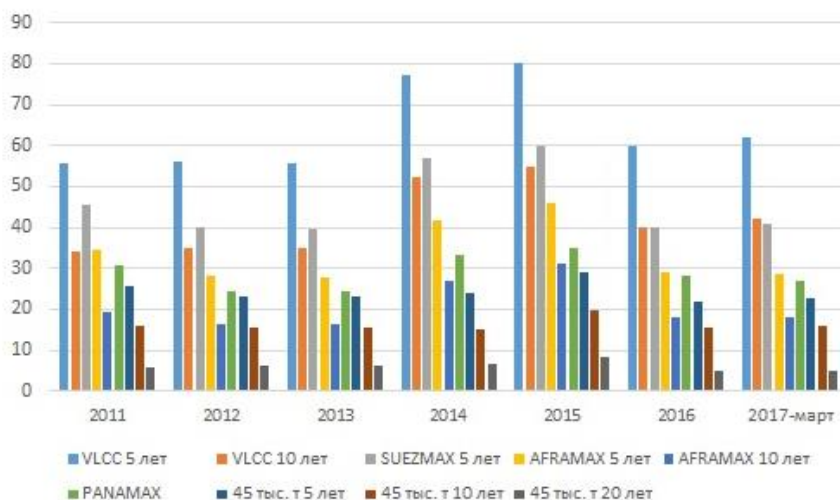
Предложение значительно превышает спрос в обоих сегментах: в марте на продажу было выставлено 243 балкера и 168 танкеров.

Сегмент газовозов является относительно новым, поэтому судовладельцы заказывают новые суда данного типа.



Динамика продаж судов на вторичном рынке по типам, окт. 2016-март 2017

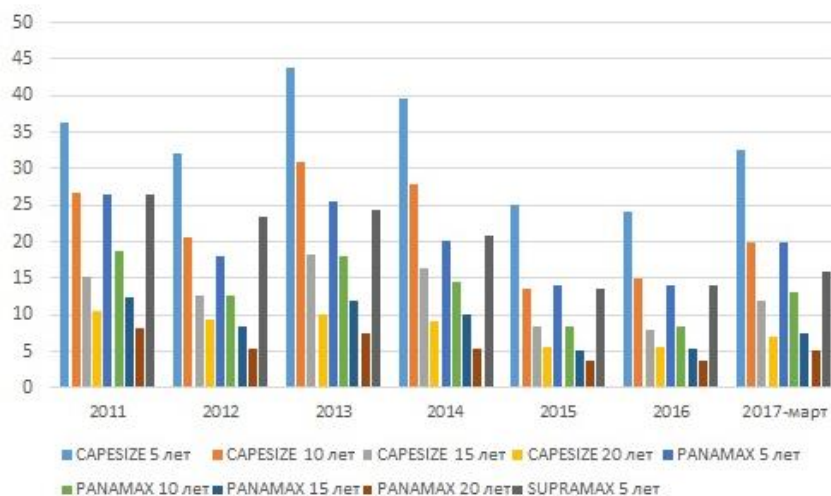
В 2017 году можно наблюдать некоторый рост цен в сегменте танкеров кроме Афрамаксов возрастом 5 лет и пятилетних Панамаксов. В целом очевидно значительное снижение цен на танкеры по сравнению с 2014-2015 гг.



Динамика цен на танкеры по классам, млн долл., 2011-март 2017 гг.



Цены на балкеры, в свою очередь, выросли значительно, причем рост наблюдается во всех сегментах. Однако окончательно судить об этом можно будет в начале следующего года. Наибольший рост цен пока что произошел в сегменте Панамаксов.



Динамика цен на балкеры по классам, млн долл., 2011-март 2017 гг.

Составлено по данным Athenian Shipbrokers S.A.

Источник информации: <https://sudostroenie.info/novosti/19016.html>

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ 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 при расчете 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 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.

Проанализировав данные рынка недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что **аналогичные судна** не являются типичным объектом сделок купли – продажи недвижимости, рынок предложения подобных объектов отсутствует

От применения сравнительного подхода Оценщиком решено отказаться в рамках настоящей оценки.

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).

Доходный подход к оценке поисково/разведочной скважины основывается на определении ожидаемых доходов от ее использования с точки зрения потенциального инвестора.

При прогнозировании дохода необходимо учитывать будущие экономические показатели, которые потенциально могут быть получены при переводе скважины в эксплуатацию. Прогнозирование уровней добычи может производиться на основе геолого-технической информации месторождению в целом и конкретной скважине.

Оценщиком принято решение отказаться от использования доходного подхода.

Таким образом, в рамках данной оценки применяется затратный подход.

9.3. Обоснование отказа от применения подходов к оценке рыночной стоимости арендной платы за использование объекта оценки

Затратный подход

Затратный подход к оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Методики затратного подхода для расчета рыночной стоимости годовой арендной платы за использование объекта оценки в настоящем отчете не использовались.

Сравнительный подход

При оценке рыночной величины права аренды, наилучший, в смысле точности оценки, результат дает сравнительный подход. Сравнительный подход отображает сложившиеся рыночные тенденции на дату оценки. Применение корректировок к ценам предложения объектов аренды, публикуемым в средствах массовой информации, повышает точность расчетов. Представленная на рынке информация о ставках арендной платы за сопоставимые объекты аренды не позволяет применить сравнительный подход.

Имеющаяся у Оценщика информация не позволяет применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости годовой арендной платы за использование объекта оценки.

Доходный подход

Доходный подход при расчете рыночной величины права аренды за объект оценки реализуется в методе обратной капитализации.

Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить доходный подход для расчета рыночной стоимости годовой арендной платы за использование объекта оценки.

Для расчета рыночной стоимости арендной платы за использование объекта оценки в настоящем отчете применяется доходный подход.



10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

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

Затратный подход к оценке практически реализуется в следующих методах:

- поагрегатный (поэлементный) расчет;
- анализа и индексации затрат (метод трендов);
- расчёт по цене однородного объекта.

10.1.1. Расчет рыночной стоимости объектов, входящих в состав объекта оценки методом индексации

Обоснование выбора примененного Оценщиком метода оценки в рамках затратного подхода для расчета стоимости движимого имущества

Оценщик, изучив качественные и количественные характеристики оцениваемого имущества, осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Учитывая, что в открытом доступе нет информации о стоимости оцениваемого оборудования, Оценщиком принято решение использовать метод анализа и индексации затрат.

Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить метод анализа и индексации затрат в рамках затратного подхода.

Последовательность определения стоимости объекта оценки

Метод анализа и индексации в рамках затратного подхода в целях определения рыночной стоимости реализуется в следующей последовательности:

- Определение первоначальной стоимости имущества;
- Расчет индексов перехода от даты постановки на баланс к ценам на дату оценки и определение затрат воспроизводства на дату оценки;
- Определение степени эксплуатационной пригодности;
- Определение стоимости имущества

$$PC = C_0 \times J \times F = ZB \times F$$

где: PC – стоимость объекта оценки, руб.;

C_0 – первоначальная стоимость объекта оценки, руб.;

J – индекс перехода от даты постановки на баланс к ценам на дату оценки;

ZB – затраты воспроизводства объекта оценки, руб.;

F – степень эксплуатационной пригодности, %.

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

I. Определение первоначальной стоимости движимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Характеристика объекта	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.	Вид права и дополнительные сведения
1	теплоход "Эксперт"	Идентификационный номер ОИ-07-2834, 1993 год постройки	108522001024	1 386 926,22	Государственная казна Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

*Согласно данным предоставленным заказчиком дата постановки на баланс совпадает с датой государственной регистрации права собственности.

**Информация, предоставленная Заказчиком (в том числе справки, таблицы), считается достоверной. У Оценщика нет оснований считать иначе.

II. Расчет индексов перехода от даты постановки на баланс к ценам на дату оценки и определение затрат воспроизводства на дату оценки



Затраты воспроизводства оцениваемого имущества могут быть определены согласно формуле:

$$ЗВ = C_0 \times J$$

где: **ЗВ** – затраты воспроизводства руб.;
C₀ – первоначальная стоимость, руб.;
J – степень изменения цен.

J – корректирующий коэффициент для строительно-монтажных работ на **сентябрь 2020г** по сравнению с ценой на дату постановки на баланс (раздел 2 Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 112/2020, стр. 100)

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квар- тал	Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квар- тал		Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квар- тал	Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квар- тал
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,654
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	127,653	-0,136	105,217	-1,081
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Декабрь 20	128,733	0,846	106,531	1,249
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,813	0,839	107,845	1,234
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	130,893	0,832	109,159	1,219
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	131,972	0,825	110,474	1,204
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Декабрь 21	133,052	0,818	111,788	1,190
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,582	Март 22	134,132	0,812	113,102	1,176
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	135,212	0,805	114,417	1,182
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	136,292	0,799	115,731	1,149
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Декабрь 22	137,371	0,792	117,045	1,136
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	138,451	0,786	118,360	1,123
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	139,531	0,780	119,674	1,110
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090					
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870					

Поскольку в данном сборнике прогноз цен представлен поквартально, оценщиком принято решение применять значение индекса как самого приближенного (ближайшего квартала) к дате оценки, а также дате постановки на баланс.

Согласно формуле затраты воспроизводства оцениваемого имущества, составляют:

III. Определение корректировки на накопленный износ

Износ (D) – это потеря стоимости объекта в результате снижения его эксплуатационных характеристик.

В зависимости от причин, вызвавших потерю стоимости, накопленный износ (D) делится на физический износ, функциональное устаревание и экономическое (внешнее) устаревание:

- **физический износ (D_{физ})** – это потеря стоимости, вызванная ухудшением физического состояния в результате изнашивания в ходе эксплуатации и воздействия физических процессов;
- **функциональное устаревание (D_{фун})** – это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту собственности в результате развития новых технологий;
- **экономическое (внешнее) устаревание (D_{вн})** – это потеря в стоимости в результате



действия факторов, внешних по отношению к самой собственности, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменение в снабжении сырьевыми материалами, изменение управленческих концепций, потеря рынков, потеря рабочей силы и т.п.

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

Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценения, то наряду с указанными частными его видами, необходимо учитывать и совокупный (накопленный) износ, иными словами, суммарная потеря стоимости, рассчитываемая с применением формулы совокупного износа:

$$D = 1 - (1 - D_{\text{физ}}) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_{\text{вн}})$$

где D – коэффициент общего или совокупного износа;

$D_{\text{физ}}$ – коэффициент физического износа;

$D_{\text{фун}}$ – коэффициент функционального устаревания;

$D_{\text{вн}}$ – коэффициент экономического (внешнего) устаревания.

Физический износ определяется как потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и под воздействием окружающей среды. Различают - устранимый износ, когда объект можно физически восстановить и это будет экономически оправдано, и неустраиваемый износ, когда объект не подлежит восстановлению.

Укрупненная оценка технического состояния для определения коэффициента физического износа представлена в разделе 7.

Существуют следующие методы расчета физического износа:

- метод укрупненной оценки технического состояния;
- метод срока жизни;
- метод остаточного срока службы;
- метод снижения доходности;
- метод снижения потребительских свойств;
- метод поэлементного расчета

Реальное состояние имущества, его физический износ, можно отразить с помощью косвенного метода определения физического износа, а именно, на основе метода эффективного возраста (метода срока службы).

По методу эффективного возраста (метод срока службы), во-первых, необходимо определить нормы амортизационных отчислений для соответствующих видов и типов оцениваемых основных средств (на основе Постановления от 22 октября 1990 г. №1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»). Во-вторых, на основе норм амортизационных отчислений необходимо определить нормативный срок службы (срок экономической жизни) основных средств. Далее следует нахождение фактического (хронологического) срока службы для оцениваемого имущества.

На основании указанного выше Постановления, были выявлены необходимые типы основных средств с соответствующими сроками полезного использования.

Далее рассчитывается физический износ имущества на основании фактического срока службы.

Взаимосвязь между износом, восстановительной стоимостью, эффективным возрастом и типичным сроком экономической жизни выражается следующей формулой:

$$И = \frac{ЭВ}{ЭЖ}, \quad (10.1.)$$

где $И$ – износ;

$ЭВ$ – эффективный возраст;

$ЭЖ$ – срок экономической жизни.

В данном случае физический износ определялся экспертным методом, на основании описания таблиц 7.2.4 и 7.2.5



Таблица 10.1.1

№ п/п	Наименование имущества	Физический износ, %	Характеристика технического состояния
1	Теплоход «Эксперт», идентификационный номер ОИ-07-2834	81	1. Судно требует проведение ремонта в объеме капитального.

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.

Функциональное устаревание (обесценение) - это потеря стоимости вследствие появления на рынке новых объектов такого же функционального назначения. Здесь понятие «новый объект» отражает не отсутствие у него физического износа, а целый комплекс особенностей, связанных, прежде всего, с использованием при его создании новых конструктивных решений, материалов и технологий производства.

Функциональное устаревание делят на:

- моральный износ – это уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, которое обусловлено развитием новых технологий в сфере производства аналогичных средств труда;
- технологический износ – это следствие научно-технического прогресса в области создания новых конструкций, технологий и материалов.

Технический прогресс и появление новых конструкций неизбежно приводят к функциональному износу существующего оборудования.

Таким образом, функциональный износ означает обесценивание актива вследствие того, что на рынке к моменту оценки появились аналоги рассматриваемого актива, которые удовлетворяют ту же потребность, но имеют лучшее соотношение между ценой и качеством. Часто функциональный износ связывают с понятием морального устаревания.

Функциональное устаревание равно 0%.

Экономическое (внешнее) устаревание – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки, общего развития региона, насыщенности рынка предложениями схожих объектов и других качественных параметров окружения.

Внешний износ характеризует ущерб, нанесенный стоимости имущества внешними по отношению к ней факторами. Он присущ имуществу в силу фиксированности его местоположения. Наиболее достоверную оценку величины внешнего износа дает сравнение продаж аналогичных объектов при наличии и без учета внешних воздействий.

Экономическое (внешнее) устаревание равно 0%.

Шкала корректировок на величину общего накопленного износа

Таблица 10.1.2

№ п/п	Наименование имущества	D _{физ} , %	D _{вн} , %	D _{фун} , %	D, %
1	Теплоход «Эксперт», идентификационный номер ОИ-07-2834	81	0	0	81

IV. Определение стоимости движимого имущества

Стоимость движимого имущества согласно формуле: $PC = C_0 \times J \times F = 3B \times F$ составляет:

F - степень эксплуатационной пригодности, % (данное значение в отчете применяется как размер накопленного (общего) износа (D)).



Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов

Таблица 10.1.3

№ п/п	Наименование имущества	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Дата постановки на баланс	Дата изготовления	Ж на дату постановки на баланс	Ж на дату оценки	Ж	ЗВ, руб.	Ф, %	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
1	Теплоход «Эксперт», идентификационный номер ОИ-07-2834	1 386 926,22	23.11.2016	1993	110,395	127,653	1,16	1 608 834,42	81	306 000	255 000



Заключение по затратному подходу

Рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки 07 сентября 2020 г., составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС (20%), руб.
Теплоход «Эксперт», идентификационный номер ОИ-07-2834	306 000	255 000

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

11.1. Расчет рыночной стоимости годовой арендной платы доходным подходом

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

Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода.

На практике чаще всего используется метод обратной капитализации. Этот метод применяется для объектов недвижимости, относящихся к развитому рынку продаж. Он позволяет определить величину арендной ставки, зная рыночную стоимость объекта и ставку капитализации. В основе данного метода лежит один из основополагающих методов оценки объектов доходным подходом - метод капитализации – частный случай метода дисконтирования денежных потоков.

Доходный подход реализуется методом обратной капитализации.

Последовательность определения стоимости арендных прав в рамках метода обратной капитализации.

Требования к порядку выполнения метода обратной капитализации в общем случае:

1. Рассчитать рыночную стоимость недвижимого имущества, подлежащего сдаче в аренду, затратным и/или сравнительным подходами, согласовав между собой полученные результаты;
2. Определить коэффициент капитализации для чистого или потенциального валового дохода;
3. Рассчитать величину годовой арендной платы;
4. Определить стоимость арендных прав за установленный платежный период.

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

Расчет величины арендной платы за пользование объектом оценки методом, основанным на рыночной стоимости объекта оценки, ведется по формуле:

$$A = \frac{PC \times R}{100\%}$$

где: А - арендная плата, руб.;
 РС - рыночная стоимость;
 R – ставка рефинансирования, %.

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

I. Определение рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в Разделе 10:

Таблица 11.1.1

Наименование объекта	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%), руб.
Теплоход «Эксперт», идентификационный номер ОИ-07-2834	306 000

Расчет ставки дохода на капитал

Безрисковая ставка: Для определения адекватной величины безрисковой ставки, применяемой оценщиками, может быть принята ставка рефинансирования. На дату оценки ставка рефинансирования составляет 4,25% годовых (<http://www.cbr.ru/>).



Таблица 11.1.4

Наименование объекта	Рыночная стоимость единицы наименования, с учетом НДС (20%), руб.	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость величины годовой арендной платы, с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость величины месячной арендной платы, с учетом НДС (20%), руб.
Теплоход «Эксперт», идентификационный номер ОИ-07-2834	306 000	4,25	13 000	1 083,33

12. 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.

Ниже приведены результаты применяемых подходов анализа стоимости объекта:

Теплоход «Эксперт», идентификационный номер ОИ-07-2834	Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости объекта оценки:		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	306 000	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	1 083,33

Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке

Рыночная стоимость объекта оценки и рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки, на дату оценки 07 сентября 2020 г., составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, без учета НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки, без учета НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки, с учетом НДС (20%), руб.
Теплоход «Эксперт», идентификационный номер ОИ-07-2834	255 000	306 000	902,78	1 083,33

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:

Таблица 12.1

№ 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	Теплоход «Эксперт», идентификационный номер ОИ-07-2834	306 000,00	244 800	367 200
2	Право пользования и владения объектом оценки в месяц	1 083,33	867	1 300

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).

Датой оценки (датой проведения стоимости объекта оценки, датой определения стоимости объекта оценки) является дата, по состоянию на которую определяется 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, а так же стандартами 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 – 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 (п.6 ФСО №2).

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 (п.6 ФСО №2).

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 (п.6, ФСО №2).

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения, совершить сделку (п.6 ФСО №2).

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).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9, ФСО №1)

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

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 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

The screenshot shows the website of the Bank of Russia (cbr.ru). The top navigation bar includes links for 'О Банке России', 'Интернет-приемная', 'Вопросы и ответы', 'Проверить финансовую организацию', 'Личный кабинет участников рынка', and 'Параметры операций Банка России'. The main content area displays economic indicators for the period from 29.08.2020 to 01.09.2020. A table shows the target inflation rate at 4.0%, the key rate at 4.25%, and exchange rates for the US Dollar and Euro. Below the indicators, there is a section for 'Актуальные события' (Actual events) with a news article dated 31 августа 2020 titled 'Сохраняется устойчивое снижение количества заявлений на реструктуризацию кредитов' (Stable reduction in the number of applications for credit restructuring). An image of a document is also visible next to the article title.

Показатель	Единица измерения	29.08.2020	01.09.2020
Цель по инфляции	%	3,4%	3,4%
Инфляция	%	3,4%	3,4%
Ключевая ставка	%	4,25%	4,25%
Доллар США	₽	74,6382₽	73,8039₽
Евро	₽	88,7448₽	87,8266₽

31 августа 2020 **Новость**

Сохраняется устойчивое снижение количества заявлений на реструктуризацию кредитов

<http://www.cbr.ru/>



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

Директор **С.В. Васильев**
Федеральной регистрационной службы (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/к 308 | E-mail: info@srroo.ru | Web: www.srroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоцированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGOVA)



Член Зарегистрированной палаты
Оценщиков Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IUSC)

Исх. № 1475 /320-РО
от «14» 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».

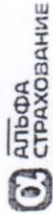
Новые уставные документы Ассоциации «Русское общество оценщиков» размещены на сайте РОО в разделе «Раскрытие информации».

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

№ 75818776/0063270

Настоящий Полис выдан Страхователем - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности. Недействителен для страхования ответственности оценщика, который не является действительным членом Российской Федерации и «Правил страхования» от 02.11.2016, которые прилагаются и являются по умолчанию частью. Подписавший настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования и ознакомился с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Соловьев Максим Николаевич
Адрес регистрации: г. Тюмень, ул. Андреев Бушуева д. 2 кв. 228

Объект страхования:

А) интеллектуальные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим в результате оказания оценочных услуг (включая подготовку отчетов, заключений, договоров на проведение оценки, и иных третьим лицам (Потребителям));
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возмещения затрат оценщика на оплату услуг оценщиков и иных расходов Страхователя, в связи с заключением ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риска наступления ответственности за применение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:

с учетом всех положений, изложенных в издании, предусмотренном настоящим Договором и Правилами страхования - установленный наступивший в законном силу решении арбитражного суда (применяемый Страхователем) факт причинения ущерба действиям (бездействиям) оценщика и/или результатов нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба Страхователю, случаев также является возмещение возмещения оценщиком (или иными расходами Страхователя, связанными с заключением ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риска наступления ответственности за применение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отплатить требования (иск, претензия) о возмещении вреда или суммы ущерба.

Объемная деятельность: деятельность Страхователя, налагаемая на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 8 000 000,00 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай не установлен.

Формат:

на установлении
Территория страхования покрывает Российскую Федерацию

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «13» августа 2020г. и действует до «13» августа 2021г.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- наступил причинно-следственный связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлен претензия / иск, в течение срока действия Договора страхования;
- требование о возмещении вреда (иск, претензия) не предъявлено в течение срока действия Договора страхования;
- наступил страховой случай, установленный законодательством Российской Федерации.



Страхователь: Соловьев М.Н.

Место и дата выдачи: Тюмень, «03» августа 2020 г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700149116 | ИНН 7708023445
Эл: 107078, г. Москва, а/я 306 | E-mail: info@zskc.ru | Web: www.zskc.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 261-87-18



Член Международной Федерации
Оценщиков (IFAO)



Аккредитованная член Ассоциации
Экспертов (АСЭ)



Член Ассоциации
Оценщиков (АСО)



Член Международного комитета
по стандартизации оценки (IFSO)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Соловьева Максима Николаевича

о том, что Соловьев Максим Николаевич

является членом РОО и включен(а) в реестр «12» 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 недвижимости, действителен до 25.01.2021;
2. №007747-3 от 29.03.2018. Оценка движимого 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. Зыкин

Директор

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 противоречащее 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

Екземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. _____ (подпись)

Страховщик

М.П. (подпис)



**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 «Оценком», Москва, 2017 г., «О» Ликвидация № 35-05-05/000-0012 Р6, ТД № 741. Тел.: (495) 728-47-42, www.ccpot.ru



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


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

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

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

ВЫПИСКА № 240
из реестра государственного имущества
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
по состоянию на 03.09.2020г.

Получатель: Отдел аренды и обязательственных отношений
Департамента по управлению государственным имуществом
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

Основание: запрос от 03.09.2020

В состав реестра государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа – Югры включен следующий объект:

№ п/п	Наименование объекта	Характеристика объекта	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.	Вид права и дополнительные сведения
1	теплоход "Эксперт"	Идентификационный номер ОИ-07-2834, 1993 год постройки	108522001024	1 386 926,22	Государственная казна Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

Начальник управления
учета и бюджетирования


Ю.В.Бобровская



консультант отдела
реестра и регистрации прав
Борзова Наталья Николаевна
т. (3467) 30-32-51



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА СУДНО

На основании данных, внесенных в Государственный судовой реестр под № 44-165 от "23" ноября 2016г., судно «Эксперт» принадлежит на праве государственной собственности

Субъекту Российской Федерации – Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (полное наименование субъекта)

Адрес Департамента по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры: ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д54/1 (место нахождения, почтовый адрес)

Данные судна

1. Идентификационный номер судна **ОН-07-2834**
2. Название судна или его номер **«Эксперт»**
3. Тип и наименование **самоходное, буксирный теплоход**
4. Класс судна **Ф О 2,0**
5. Проект № **14700**, год и место постройки **1993г., г. Рыбинск**
6. Материал корпуса **сталь**
7. Главные машины **4-х тактный V-образный двигатель ЯМЗ-238, 1 двигатель, 110 кВт**
(тип, число, общая мощность)
8. Габаритные размеры судна:
длина **18,0 (м)** ширина **3,60 (м)**
осадка в полном **1,0 (м)** осадка **0,95 (м)**
наибольшая высота с надстройками (от осадки порожнем **1,39 (м)**)
9. Установленная грузоподъемность **1,5 (т)**, пассажироемкость **нет (чел.)**
10. Прежнее название судна и прежнее место приписки **«Эксперт»,**
прежнее место государственной регистрации – г. Омск

Свидетельство хранится в подлиннике у судовладельца (копия на судне).

Настоящее Свидетельство выдано Федеральным бюджетным учреждением «Администрация Обь-Иртышского бассейна внутренних водных путей»

Руководитель _____

Подпись _____

А.А. Саломин

"23" ноября 2016г.



ОИ № 004509



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПРАВЕ ПЛАВАНИЯ ПОД
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ФЛАГОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

На основании данных, внесенных в Государственный судовой реестр под № 44-165 "23 " ноября 2016г., настоящим удостоверяется, что судну «Эксперт», принадлежащему на праве государственной собственности

Субъекту Российской Федерации – Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
(полное наименование судьяхласыда, место нахождения, почтовый адрес)
Адрес Департамента по управлению государственными имуществами ХМАО-Югры:
ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д54/1

разрешается плавать под Государственным флагом Российской Федерации.

Данные судна

1. Идентификационный номер судна *ОН-07-2834*
2. Название судна или его номер *«Эксперт»*
3. Тип и назначение *самостоятельное, буксирный теплоход*
4. Класс судна *Ф О 2,0*
5. Проект № *14700*, год и место постройки *1993г., г. Рыбинск*
6. Материал корпуса *сталь*
7. Главные машины *4-х тактный V-образный дизель ЯМЗ-238, 1 двигатель, 110 кВт*
(тип, число, общая мощность)
8. Габаритные размеры судна:
длина *18,0 (м)* ширина *3,60 (м)*
осадка в полном *1,0 (м)* осадка порожнем *0,95 (м)*
наибольшая высота с надстройками (от осадки порожнем) *1,39(м)*
9. Установленная грузоподъемность *1,5 (т)*, пассажировместимость *лет (чел.)*
10. Прежнее название судна и прежнее место приписки *«Эксперт»,*
прежнее место государственной регистрации – г. Омск

Свидетельство хранится в подлиннике на судне.

Настоящее Свидетельство выдано Федеральным бюджетным учреждением «Администрация Обь-Иртышского бассейна внутренних водных путей»

Руководитель _____ *А.А. Сажин*

Подпись *О.Сажин*

"23 " ноября 2016г.



ОН № 004610