



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**ЗСК-ЦЕНТР**

Тюменская область, город Тюмень,  
ул. Александра Матросова, д. 1, корп. 2/6, каб. 12,  
тел.: 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 № 613/20 об оценке объекта оценки

<b>Объект оценки:</b>	Аэропортовый комплекс пгт. Березово
<b>Заказчик:</b>	Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений»
<b>Исполнитель:</b>	ООО «ЗСК-Центр»
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Рыночная
<b>Дата проведения оценки:</b>	25 мая 2020г.
<b>Дата составления Отчета:</b>	15 июня 2020г.

Тюмень, 2020 г.



## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ №613/20

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

В соответствии с Государственным контрактом № 03-20 ЭА на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов государственной собственности от 09.01.2020г., Оценщик ООО «ЗСК-Центр» выполнил оценку рыночной стоимости объекта оценки: **Аэропортовый комплекс пгт. Березово**

Рыночная стоимость арендной платы за пользование объектом оценки в месяц на дату оценки, 25 мая 2020г., составляет:

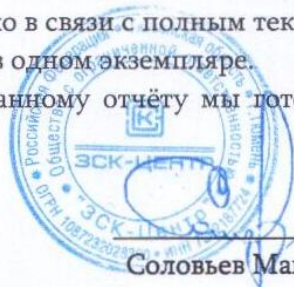
№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость арендной платы за пользование объектом оценки, с учетом НДС (20%), в месяц руб.	Рыночная стоимость арендной платы за пользование объектом оценки, без учета НДС (20%), в месяц руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и рулевой дорожки, общая площадь 72713 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Березовский, пгт. Березово, ул. Астраханцева, 102/17	4 508,00	4 508,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации и обслуживания перрона, общая площадь 9371 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт.Березово, ул. Астраханцева, 102/18	717,00	717,00
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для взлетно-посадочной полосы, общая площадь 185490 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Березовский район, пгт. Березово	10 325,00	10 325,00
4	Взлетно-посадочная полоса, назначение: Нежилое, площадью 71070 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово, ул Астраханцева, д 102/17	33 008,00	27 506,67
5	Перрон, кадастровый номер: 86:05:0000000:5534, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово, ул Астраханцева, д 102/18	4 625,00	3 854,17
6	Взлетно-посадочная полоса в грунтовом исполнении, площадью 185490 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово	1 742,00	1 451,67
	<b>Итого</b>	<b>54 925,00</b>	<b>48 362,50</b>

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и обоснование полученных результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета.

Настоящий отчет предоставлен Заказчику в одном экземпляре.

По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчёту мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.

С уважением,  
Генеральный директор ООО «ЗСК-Центр»



Соловьев Максим Николаевич



**СОДЕРЖАНИЕ**

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ №613/20	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
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	9
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
7.3. Классы имущества, включаемого в оценку, отличные от основных оцениваемых категорий имущества	17
7.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	19
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	21
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	23
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
9.1. Описание применения подходов к оценке	23
9.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке при расчете рыночной стоимости объекта оценки	24
9.3. Обоснование отказа от применения подходов к оценке рыночной стоимости месячной арендной платы за использование объекта оценки	25
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
10.1. Расчет рыночной стоимости методом индексации	26
10.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка	32
11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	44
11.1. Расчет рыночной стоимости годовой арендной платы доходным подходом	44
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	47
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	49
13.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке	49
13.2. Копии источников информации	51
13.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика	53
13.4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	56



## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	<b>Аэропортовый комплекс пгт. Березово</b>
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и рулевой дорожки, общая площадь 72713 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Березовский, пгт. Березово, ул. Астраханцева, 102/17
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации и обслуживания перрона, общая площадь 9371 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт.Березово, ул. Астраханцева, 102/18
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для взлетно-посадочной полосы, общая площадь 185490 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Березовский район, пгт. Березово
	Взлетно-посадочная полоса, назначение: Нежилое, площадью 71070 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово, ул Астраханцева, д 102/17
	Перрон, кадастровый номер: 86:05:0000000:5534, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово, ул Астраханцева, д 102/18
	Взлетно-посадочная полоса в грунтовом исполнении, площадью 185490 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Полная характеристики объекта оценки представлена в <b>таблицах 7.2.3 – 7.2.9</b>
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки.</b>	собственность
<b>Цель и задачи оценки:</b>	Определение рыночной стоимости и рыночной стоимости имущественного права владения и пользования в месяц с учетом и без учета НДС
<b>Предполагаемое использование результатов оценки (задачи) и связанные с этим ограничения</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Заключение договора аренды</li><li>• Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями Государственного контракта.</li></ul>
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	25 мая 2020г.
<b>Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки</b>	15 июня 2020г. – 15 декабря 2020 г.
<b>Допущения, на которых основывается оценка:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной.</li><li>• 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.</li><li>• Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.</li><li>• При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.</li><li>• Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (п.19, ФСО №1).</li><li>• Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, содержащий</li></ul>



	<p>подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщиков относительно стоимости объекта оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.</li> <li>• 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.</li> </ul>
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b>	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 РОО (ССО РОО 2015)	Утверждены Советом РОО 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

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
<b>Сведения об оценщике</b>	
Фамилия Имя Отчество	<i>Соловьев Максим Николаевич</i>
Местонахождение Оценщика	г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корп. 2/6, каб. 12 тел./факс 59-30-35 E-mail: <a href="mailto:zsk-centr@mail.ru">zsk-centr@mail.ru</a>
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Регистрационный номер 006584, дата вступления 12.05.2010 года ООО «РОО» включена в ЕГРСОУ 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	<a href="mailto:zsk-centr@mail.ru">zsk-centr@mail.ru</a>
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
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор</b>	
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 к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1569696563 от 17 июля 2019 года в РЕСО гарантия. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.08.2019г. по 31.07.2020г
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
<b>Сведения о саморегулируемой организации оценщиков</b>	
Российское общество оценщиков (РОО)	Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Телефон: +7 (495) 662 7425 Электронная почта: <a href="mailto:info@srroo.ru">info@srroo.ru</a> Сайт: <a href="http://srroo.ru/">http://srroo.ru/</a>





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

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

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Государственный контракт №03-20 ЭА на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов государственной собственности от 09.01.2020г.		
Заказчик	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, представляемый Бюджетным учреждением Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений» (сокращенное наименование: БУ «Центр имущественных отношений»), именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице директора Галиповой 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	Аэропортовый комплекс пгт. Березово		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, в т.ч. НДС:	<b>Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости ежемесячной арендной платы за пользование объектом оценки:</b>		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	не использовался	не использовался	<b>54 925,00</b>
Итоговые величины стоимости Объекта оценки <sup>1</sup> на дату оценки 25 мая 2020г.:	<b>Наименование объекта</b>	<b>Рыночная стоимость арендной платы за пользование объектом оценки, с учетом НДС (20%), в месяц руб.</b>	<b>Рыночная стоимость арендной платы за пользование объектом оценки, без учета НДС (20%), в месяц руб.</b>
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и рулевой дорожки, общая площадь 72713 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Березовский, пгт. Березово, ул. Астраханцева, 102/17	4 508,00	4 508,00
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации и обслуживания перрона, общая площадь 9371 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт.Березово, ул. Астраханцева, 102/18	717,00	717,00

<sup>1</sup> Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке



	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для взлетно-посадочной полосы, общая площадь 185490 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Березовский район, пгт. Березово	10 325,00	10 325,00
	Взлетно-посадочная полоса, назначение: Нежилое, площадью 71070 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово, ул Астраханцева, д 102/17	33 008,00	27 506,67
	Перрон, кадастровый номер: 86:05:0000000:5534, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово, ул Астраханцева, д 102/18	4 625,00	3 854,17
	Взлетно-посадочная полоса в грунтовом исполнении, площадью 185490 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово	1 742,00	1 451,67
	<b>Итого</b>	<b>54 925,00</b>	<b>48 362,50</b>
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	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		
<b>Порядковый номер отчета</b>	613/20		
<b>Дата составления отчета</b>	15 июня 2020г.		
<b>Дата проведения осмотра объекта оценки</b>	Осмотр объекта оценки оценщиком не проводился, ввиду отсутствия доступа к объекту оценки и его специфичности		

## 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. Выписка № 25 из реестра государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по состоянию на 10.02.2020г.;
2. Выписка № 32 из реестра государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по состоянию на 18.02.2020г.;
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09 декабря 2019г.;
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09 декабря 2019г.;
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09 декабря 2019г.;
6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10 декабря 2019г.

**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**

**Субъект права:** Муниципальное образование «Березовский район»

**Права, учитываемые при оценке Объекта оценки:** Собственность

Таблица 7.2.1

№ п/п	Наименование объекта	Источник информации
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и рулевой дорожки, общая площадь 72713 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Березовский, пгт. Березово, ул. Астраханцева, 102/17	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09 декабря 2019г.
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации и обслуживания перрона, общая площадь 9371 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт.Березово, ул. Астраханцева, 102/18	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09 декабря 2019г.
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для взлетно-посадочной полосы, общая площадь 185490 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Березовский район, пгт. Березово	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10 декабря 2019г.
4	Взлетно-посадочная полоса, назначение: Нежилое, площадью 71070 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово, ул Астраханцева, д 102/17	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09 декабря 2019г.
5	Перрон, кадастровый номер: 86:05:0000000:5534, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово, ул Астраханцева, д 102/18	Выписка № 32 из реестра государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по состоянию на 18.02.2020г.
6	Взлетно-посадочная полоса в грунтовом исполнении, площадью 185490 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово	Выписка № 32 из реестра государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по состоянию на 18.02.2020г.

**7.2.2. Балансовая стоимость объекта оценки**

Таблица 7.2.2

№ п/п	Наименование объекта	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и рулевой дорожки, общая площадь 72713 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Березовский, пгт. Березово, ул. Астраханцева, 102/17	14 702 568,60
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации и обслуживания перрона, общая площадь 9371 кв.м,	1 894 816,20



	адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт.Березово, ул. Астраханцева, 102/18	
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для взлетно-посадочной полосы, общая площадь 185490 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Березовский район, пгт. Березово	37 506 078,00
4	Взлетно-посадочная полоса, назначение: Нежилое, площадью 71070 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово, ул Астраханцева, д 102/17	105 662 615,64
5	Перрон, кадастровый номер: 86:05:0000000:5534, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово, ул Астраханцева, д 102/18	14 798 272,86
6	Взлетно-посадочная полоса в грунтовом исполнении, площадью 185490 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово	4 183 736,10

### 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

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Березовский, пгт. Березово, ул. Астраханцева, 102/17
Кадастровый номер	86:05:0310131:8
Площадь, кв.м.	72713 +/- 94
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и рулевой дорожки
Кадастровая стоимость, руб.	14702568.6
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09 декабря 2019г.



**86:05:0310131:8**  
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р.н. Березовский, пгт. Березово, ул. Астраханцева, 102/17

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	86:05:0310131:8
Кадастровый квартал:	86:05:0310131
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р.н. Березовский, пгт. Березово, ул. Астраханцева, 102/17
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	14 702 568,6 руб.
Дата определения КС:	01.09.2014
Дата внесения сведений о КС:	22.08.2015
Дата утверждения КС:	18.08.2015
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	72 713 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов транспорта
по документу:	Для эксплуатации и обслуживания валежно-посадочной полосы и пиллалей лоппжжж

Таблица 7.2.4

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт.Березово, ул. Астраханцева, 102/18
Кадастровый номер	86:05:0310131:19
Площадь, кв.м.	9371 +/- 19
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации и обслуживания перрона
Кадастровая стоимость, руб.	1894816.2
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09 декабря 2019г.

**86:05:0310131:19**  
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт.Березово, ул.Астраханцева, 102/18

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	86:05:0310131:19
Кадастровый квартал:	86:05:0310131
Статус:	Учтенный
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт.Березово, ул.Астраханцева, 102/18
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 894 816,2 руб.
Дата определения КС:	01.09.2014
Дата внесения сведений о КС:	22.08.2015
Дата утверждения КС:	18.08.2015
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	9 371 кв. м
Разрешенное использование:	Под иными объектами специального назначения
по документу:	Для эксплуатации и обслуживания перрона

Таблица 7.2.5





Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Березовский район, пгт. Березово
Кадастровый номер	86:05:0310131:133
Площадь, кв.м.	185490 +/- 302
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для взлетно-посадочной полосы
Кадастровая стоимость, руб.	37506078
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10 декабря 2019г.

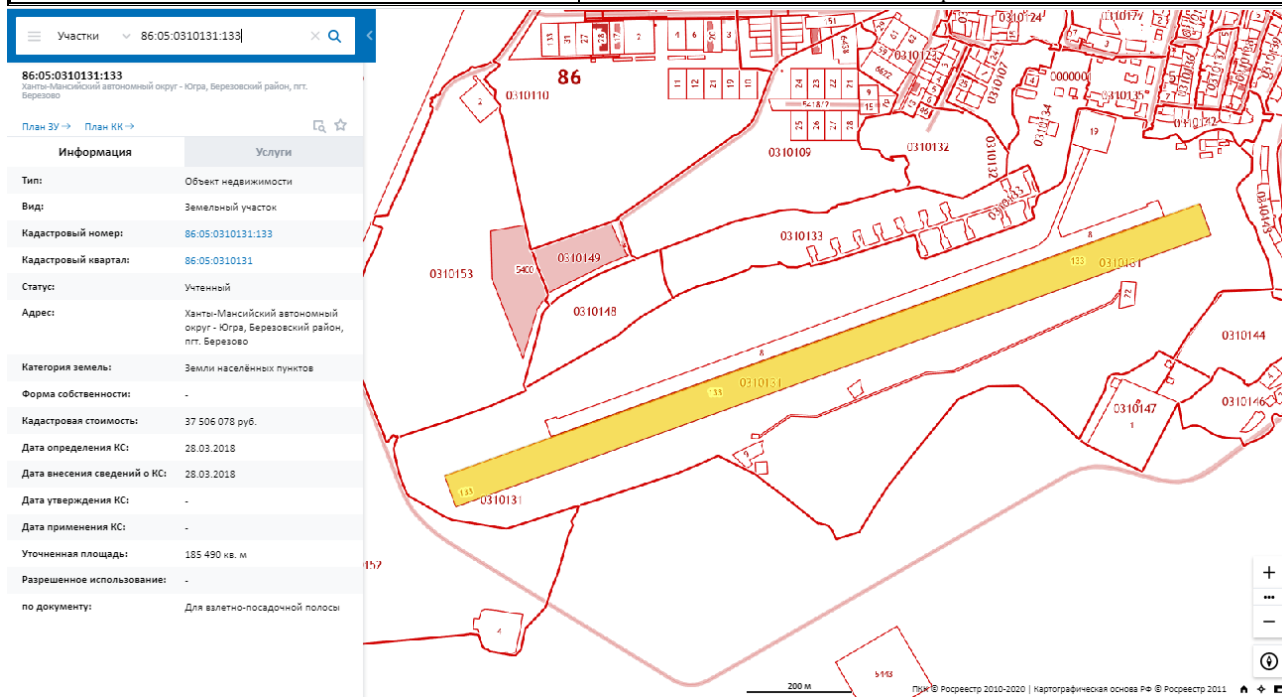


Таблица 7.2.6

Кадастровый номер:	86:05:0000000:5533		
Номер кадастрового квартала:	86:05:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:112:00:000000200; Условный номер 86-86-16/007/2012-135		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово, ул Астраханцева, д 102/17		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	площадь	71070	в квадратных метрах
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Взлетно-посадочная полоса		

**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 7.2.7

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, 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

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 7.2.8

№ п/п	Наименование имущества	Физический износ, %	Характеристика технического состояния	Общая характеристика технического состояния
1	Взлетно-посадочная полоса в грунтовом исполнении (общая площадь 185490 кв.м, кадастровый номер 86:05:0310131:134)	0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
2	Сооружение взлетно-посадочная полоса (общая площадь 71 070 кв.м, кадастровый номер 86:05:0000000:5533)	81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы
3	Перрон, кадастровый номер 86:05:0000000:5534	81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

#### 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.

#### 7.2.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, назначение объекта оценки:

Таблица 7.2.9

Наименование объекта	Назначение	Использование
Аэропортовый комплекс пгт. Березово	Аэропортовый комплекс	По назначению

#### 7.2.6. 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 располагаются по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Березовский, пгт. Березово



Рисунок 7.2.1— Карта Ханты-Мансийского автономного округа

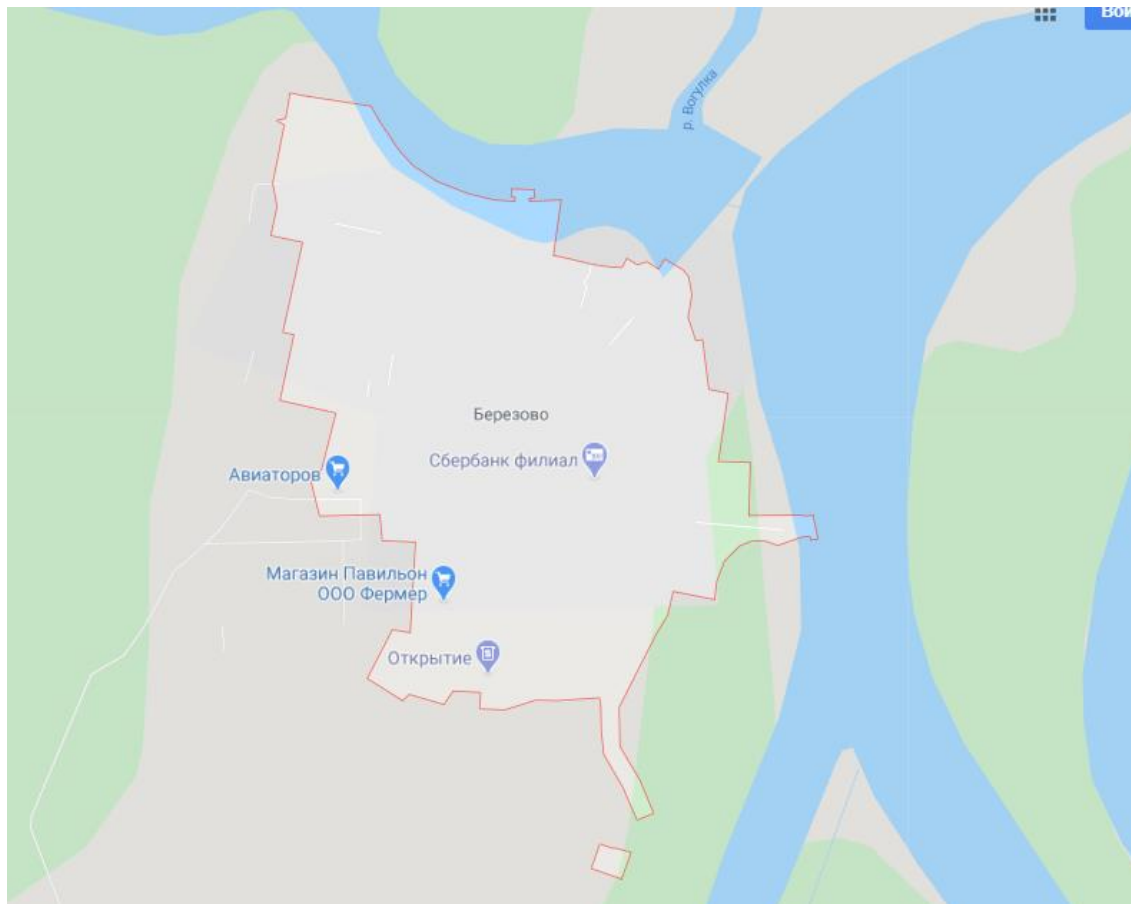
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра — субъект Российской Федерации, входящий в состав Тюменской области. Находится в Уральском федеральном округе. Округ является экономически самодостаточным регионом-донором. Основной нефтегазоносный район России и один из крупнейших нефтедобывающих регионов мира.

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).



**Берёзово** (ранее город *Берёзов*; [хант. Сўмт вош](#), [манс. Хӓльӓс](#)) — посёлок городского типа в [Ханты-Мансийском автономном округе России](#), административный центр [Берёзовского района](#).

Экономика

Основан в 1593 году как русское укрепление *Берёзов* на месте селения *Сумгутваши* (на [хантыйском](#) — «берёзовый город»). Название по близлежащей берёзовой роще.

### 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.

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



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

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

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

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

**По данному признаку объект относится к сооружениям.**

**По характеру использования (назначению) недвижимость делится на:**

**1. Жилые здания и помещения:**

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

**2. Коммерческая недвижимость:**

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

**3. Промышленная (производственно-складская) недвижимость:**

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- технопарки;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- вокзалы;
- паркинги, гаражи с автосервисным, авторемонтным производством (гараж-производство);
- автозаправки;
- склады, складские помещения (склад-производство);
- холодильная камера, морозильная камера;
- другое.

**4. Сельскохозяйственная недвижимость:**

- фермы;
- сады.

**5. Общественная недвижимость и недвижимость социально-культурного назначения:**

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





По данному признаку объект оценки относится к **коммерческой недвижимости**.

#### 7.4. 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.

#### Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами:

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

#### Тестирование на НЭИ

Таблица 7.4.1

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

#### 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 не промышленного назначения экономически не целесообразно и не эффективно.

**Заключение:**

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

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

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

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



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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

### 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

#### Социально-экономическое положение России январь-март 2020г.

Таблица 8.1.1

Наименование показателя	2019 г.	В % к 2018 г.	Справочно 2018 г. в % к 2017 г.
Валовой внутренний продукт млрд рублей	110046,1 <sup>1)</sup>	101,3 <sup>1)</sup>	102,5
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	19318,8 <sup>2)</sup>	101,7	105,4
1) Вторая оценка. 2) Оперативные данные.			

Таблица 8.1.2

Наименование показателя	I квартал 2020 г.	В % к I кварталу 2019 г.	Справочно I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		99,8 <sup>3)</sup>	98,4 <sup>4)</sup>
3) Оценка. 4) Предварительные данные.			

Таблица 8.1.3

Наименование показателя	Март 2020 г.	В % к		I квартал 2020 г. в % к I квар- талу 2019 г.	Справочно		I квартал 2019 г. в % к I квар- талу 2018 г.
		марту 2019 г.	февралю 2020 г.		март 2019 г. в % к февралю 2019 г.	февралю 2019 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,0	109,4	102,3	100,5	112,5	100,8
Индекс промышленного производства		100,3	106,4	101,5	101,8	109,5	102,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	282,6	103,0	144,2	103,0	101,3	144,3	101,0
Грузооборот транспорта, млрд т- км	459,5	92,9	105,1	96,0	102,5	112,6	102,3
в том числе железнодорожного транс- порта	214,8	92,8	108,7	95,4	103,1	115,7	102,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2914,9	105,6	110,2	104,3	102,4	109,2	102,3
Объем платных услуг населению млрд рублей	816,9	95,6	98,1	99,6	99,2	103,7	99,4
Индекс потребительских цен		102,5	100,6	102,4	105,3	100,3	105,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		96,8	98,6	98,3	110,9	100,9	110,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5	99,1	101,8	95,9	92,4	96,2	94,0



Наименование показателя	Март 2020 г.	В % к		I квартал 2020 г. в % к I кварталу 2019 г.	Справочно		
		марту 2019 г.	февралю 2020 г.		март 2019 г. в % к		I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	88,8	99,6	91,8	104,4	102,6	99,5

Таблица 8.1.4

Наименование показателя	Февраль 2020 г.	В % к		Январь-февраль 2020 г. в % к январю-февралю 2019 г.	Справочно		
		февралю 2019 г.	январю 2020 г.		февраль 2019 г. в % к		январь-февраль 2019 г. в % к январю-февралю 2018 г.
Внешнеторговый оборот млрд долларов США	46,6	87,9	99,1	93,3	105,1	112,1	99,6
в том числе:							
экспорт товаров	28,1	80,9	93,6	88,7	111,0	112,6	101,1
импорт товаров	18,5	101,1	108,8	102,1	95,5	111,1	96,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	47257	108,1	100,8	108,8	105,2	101,5	105,8
реальная		105,7	100,5	106,3	100,0	101,1	100,7

Источник информации: [https://gks.ru/bgd/regl/b20\\_01/Main.htm](https://gks.ru/bgd/regl/b20_01/Main.htm)



## Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь-сентябрь 2019 год

Таблица 8.1.2

Показатель	Российская Федерация		Югра	
	январь-сентябрь			
	2018	2019	2018	2019
Индекс физического объема промышленного производства, %	103,0	102,7	99,6	100,8
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал, %	105,1	100,7	104,3	98,2
Ввод в действие жилых домов, в %	98,0	106,9	81,6	108,3
Среднедушевые денежные доходы населения, рублей[1]	31387,0	33225,3	50050,6	52164,7
Реальные денежные доходы населения, %	101,6	100,9	x	101,7
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата 1 работника, в рублях	42325,0	46057,0	69893,8	73285,0
Реальная заработная плата, %	108,0	102,3	104,7	101,8
Индекс физического объема оборота розничной торговли, %	102,8	101,4	105,3	101,6
Индекс физического объема платных услуг населению, %	101,4	99,3	102,3	100,3
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), %	102,5	102,3	101,0	101,7
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет, млрд. рублей	15222,0	x	2422,9	2546,8
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	x	x	15,9	15,0[2]
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению (на конец периода), %	0,90	0,90	0,40	0,41

Источник информации: <https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiie/itogi-razvitiya-okruga/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-autonomnogo-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**

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

## 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.

**Сравнительный подход оценщик использует для части объектов.**

**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 **подобного имущества** 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 и сравнительный подход.**

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

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

## 10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 10.1. Расчет рыночной стоимости 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:

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

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

где: **PC** – стоимость объекта оценки, руб.;  
**C<sub>0</sub>** – 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

Первоначальная стоимость движимого имущества определена согласно предоставленным Заказчиком данных.

*\*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:

$$ZB = C_0 \times J$$

где: **ZB** – затраты воспроизводства руб.;  
**C<sub>0</sub>** – первоначальная стоимость, руб.;  
**J** – степень изменения цен.

**J** – корректирующий коэффициент для технологического оборудования на май 2020 по сравнению с ценой на дату постановки на баланс (раздел 2 Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 110/2020, стр. 100, № 82/2013, стр. 100)



**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2020-2022 гг. (с учетом НДС)**

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444	Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 20	123,476	-1,480	102,387	1,397
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 20	124,131	0,531	103,862	1,440
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 20	124,756	0,503	105,352	1,434
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 20	125,348	0,475	106,856	1,428
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 21	125,910	0,448	108,376	1,422
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 21	126,439	0,421	109,911	1,416
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 21	126,937	0,394	111,461	1,410
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Декабрь 21	127,403	0,367	113,025	1,404
					Март 22	127,838	0,341	114,605	1,398
					Июнь 22	128,241	0,315	116,200	1,391
					Сентябрь 22	128,613	0,290	117,809	1,385
					Декабрь 22	128,952	0,264	119,434	1,379

Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 110/2020





**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИИ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2013-2015 гг. (с учетом НДС)**

Месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		Месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.01гг. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.01гг. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.01гг. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.01гг. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 00	13,945		21,284		Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444
Июнь 00	14,687	5,321	22,284	4,698	Июнь 08	60,454	3,609	49,800	4,027
Сентябрь 00	15,991	8,879	23,282	4,479	Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666
Декабрь 00	17,706	10,725	25,238	8,491	Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760
Март 01	18,632	5,230	26,328	4,319	Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906
Июнь 01	19,148	2,769	27,037	2,693	Июнь 09	65,489	-0,826	53,766	0,458
Сентябрь 01	19,719	2,962	27,715	2,508	Сентябрь 09	66,815	2,055	53,991	0,419
Декабрь 01	20,863	5,802	28,347	2,280	Декабрь 09	66,183	-0,975	54,290	0,554
Март 02	21,969	5,301	29,387	3,659	Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239
Июнь 02	23,081	5,062	29,887	1,701	Июнь 10	69,018	3,365	56,375	2,569
Сентябрь 02	24,076	4,311	30,320	1,449	Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173
Декабрь 02	25,103	4,266	30,784	1,530	Декабрь 10	74,304	2,797	59,274	3,923
Март 03	26,192	4,338	31,511	2,362	Март 11	73,088	-1,636	61,270	3,368
Июнь 03	26,994	3,062	32,047	1,701	Июнь 11	73,883	1,067	61,404	0,219
Сентябрь 03	27,726	2,712	32,797	2,340	Сентябрь 11	75,224	1,815	61,936	0,867
Декабрь 03	28,685	3,459	33,148	1,070	Декабрь 11	76,802	2,007	62,424	0,787
Март 04	29,495	2,824	34,000	2,570	Март 12	76,829	2,640	63,167	1,174
Июнь 04	30,489	3,370	35,071	3,150	Июнь 12	84,795	7,560	64,427	2,011
Сентябрь 04	31,664	3,854	35,706	1,811	Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359
Декабрь 04	32,537	2,757	36,320	1,720	Декабрь 12	95,748	5,926	70,700	9,343
Март 05	33,513	3,305	37,508	3,270	Март 13	91,491	-4,447	72,205	2,128
Июнь 05	35,439	5,490	38,411	2,408	Июнь 13	93,537	2,236	73,744	2,132
Сентябрь 05	37,279	5,133	38,786	0,977	Сентябрь 13	95,603	2,209	75,317	2,132
Декабрь 05	39,335	5,515	39,298	1,320	Декабрь 13	97,090	2,183	76,923	2,132
Март 06	41,503	5,512	41,045	4,446	Март 14	99,797	2,157	78,263	2,132
Июнь 06	43,791	5,513	42,297	3,050	Июнь 14	101,925	2,132	80,239	2,132
Сентябрь 06	46,062	5,188	41,987	-0,734	Сентябрь 14	104,073	2,107	81,950	2,132
Декабрь 06	48,024	4,259	42,783	1,896	Декабрь 14	106,241	2,084	83,697	2,132
Март 07	49,577	3,234	44,115	3,113	Март 15	108,430	2,090	85,482	2,132
Июнь 07	51,231	3,336	45,461	3,051	Июнь 15	110,639	2,037	87,305	2,132
Сентябрь 07	52,950	3,353	46,361	2,023	Сентябрь 15	112,869	2,015	89,166	2,132
Декабрь 07	54,986	3,845	47,191	1,746	Декабрь 15	115,119	1,993	91,068	2,132

Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 82/2013

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<sub>физ</sub>)** – это потеря стоимости, вызванная ухудшением физического состояния в результате изнашивания в ходе эксплуатации и воздействия физических процессов;
- **функциональное устаревание (D<sub>фун</sub>)** – это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту собственности в результате развития новых технологий;
- **экономическое (внешнее) устаревание (D<sub>вн</sub>)** – 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:

$$I = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}}, \quad (10.1.1)$$

где  $I$  – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ЭЖ – срок экономической жизни.

В данном случае физический износ определялся экспертным методом, на основании описания таблицы 7.2.7.

Таблица 10.1.1

№ п/п	Наименование имущества	Физический износ, %	Характеристика технического состояния	Общая характеристика технического состояния
1	Взлетно-посадочная полоса в грунтовом исполнении (общая площадь 185490 кв.м,	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию кон-



	кадастровый номер 86:05:0310131:134)			структивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
2	Сооружение взлетно-посадочная полоса (общая площадь 71 070 кв.м, кадастровый номер 86:05:0000000:5533)	90	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы
3	Перрон, кадастровый номер 86:05:0000000:5534	90	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

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 <sub>физ</sub> , %	D <sub>вн</sub> , %	D <sub>фун</sub> , %	D, %
1	Взлетно-посадочная полоса в грунтовом исполнении (общая площадь 185490 кв.м, кадастровый номер 86:05:0310131:134)	20	0	0	20
2	Сооружение взлетно-посадочная полоса (общая площадь 71 070 кв.м, кадастровый номер 86:05:0000000:5533)	90	0	0	90
3	Перрон, кадастровый номер 86:05:0000000:5534	90	0	0	90

#### **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

Наименование имущества	Первоначальная стоимость, руб.	Дата постановки на баланс	Ж постановка на баланс	Ж дата оценки	Ж	ЗВ, руб.	Ф, %	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС (20%), руб.
Взлетно-посадочная полоса в грунтовом исполнении (общая площадь 185490 кв.м, кадастровый номер 86:05:0310131:134)	4 183 736,10	01.10.2019	125,33	124,131	0,99	4 141 899	20	3 313 500	2 761 250,00
Сооружение взлетно-посадочная полоса (общая площадь 71 070 кв.м, кадастровый номер 86:05:0000000:5533)	105 662 615,64	31.12.2001	20,863	124,131	5,95	628 692 563	90	62 869 300	52 391 083,33
Перрон, кадастровый номер 86:05:0000000:5534	14 798 272,86	31.12.2001	20,863	124,131	5,95	88 049 724	90	8 805 000	7 337 500,00



## 10.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка

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

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продаже, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости объекта оценки.

### Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

На дату оценки земельный участок принимается как условно свободный, т.е. метод выделения и метод распределения, которые применяются для застроенных земельных участков, исключаются.

Применение сравнительного подхода предполагает проведение корректировок с целью более точного определения стоимости земельного участка. Наиболее значимыми ценообразующими факторами для земельных участков являются: площадь, разрешенное использование, местоположение участка, наличие коммуникаций.

В качестве сопоставимых объектов рассматривались незастроенные земельные участки **под промназначения**, расположенные в **г. Ханты-Мансийск**, что позволяет применить метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

**Последовательность определения рыночной стоимости земельных участков методом сравнения продаж** (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утв. Минимуществом России от 06.03.2002 № 568-р):

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
5. расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

#### 1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами аналогами

**Единицы сравнения** - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

- цена за единицу площади участка:
  - квадратный метр – для небольших участков под застройку в населенном пункте;
  - сотка (100 кв.м.) – для участков под садоводство
  - гектар (122 300 кв.м.) – для сельскохозяйственных и лесных угодий, для крупных коммерческих участков в населенном пункте.
- цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали);
- цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования.



Общепринятым при продаже аналогичных объектов является расчет стоимости исходя из цены за единицу площади участка.

Именно поэтому за единицу сравнения стоимости выбрана **стоимость 1 кв.м. площади участка.**

**К элементам сравнения** относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

## 2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка

**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).

Стоимость аналогов на дату оценки установлена путем обзора цен предложения аналогичных объектов в сети Internet и в средствах массовой информации. При этом Оценщик использует принцип замещения, который заключается в том, что расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности.

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

Подбор объектов аналогов приведен в таблице 10.1.1.

В качестве сопоставимых объектов рассматривались незастроенные земельные участки **под промназначения**, расположенные в г. Ханты-Мансийск.

### Выбор объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка

Таблица 10.4.1

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип недвижимого имущества	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия оплаты	Обычные	Обычные	Обычные
Дата предложения	17.01.2020г.	16.01.2020г.	22.01.2020г.
Местонахождение	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул Калинина напротив полигона до-сааф	Ханты-Мансийский автономный округ, городской округ Ханты-Мансийск	Ханты-Мансийский автономный округ, городской округ Ханты-Мансийск, район АБЗ
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Промназначение	Промназначение	Промназначение
Наличие коммуникаций	Есть возможность провести	Есть возможность провести	Есть возможность провести
Площадь, кв.м.	6 500	5 000	4 000
Цена предложения, руб.	8 500 000	7 500 000	6 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.	1 308	1 500	1 500





Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot_promnazna_cheniya_1104706509">https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot_promnazna_cheniya_1104706509</a>	<a href="https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnazna_cheniya_559628666">https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnazna_cheniya_559628666</a>	<a href="https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnazna_cheniya_933722581">https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnazna_cheniya_933722581</a>

**3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка**

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.



## Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Таблица 10.4.2

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип недвижимого имущества	Земельный участок			Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Передаваемые права	Право собственности			Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия оплаты	Обычные			Обычные	Обычные	Обычные
Дата предложения	Дата оценки 25 мая 2020г.			17.01.2020г.	16.01.2020г.	22.01.2020г.
Местонахождение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Березовский, пгт. Березово, ул. Астраханцева, 102/17	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт.Березово, ул. Астраханцева, 102/18	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Березовский район, пгт. Березово	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул Ка-линина напротив полигона досоаф	Ханты-Мансийский автономный округ, городской округ Ханты-Мансийск	Ханты-Мансийский автономный округ, городской округ Ханты-Мансийск, район АБЗ
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и рулевой дорожки	Для эксплуатации и обслуживания перрона	Для взлетно-посадочной полосы	Промназначение	Промназначение	Промназначение
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть возможность провести	Есть возможность провести	Есть возможность провести
Площадь, кв.м.	72713	9371	185490	6 500	5 000	4 000
Цена предложения, руб.	-	-	-	8 500 000	7 500 000	6 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.	-	-	-	1 308	1 500	1 500
Источник информации	-	-	-	<a href="https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._promnaznacheniya_1104706509">https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._promnaznacheniya_1104706509</a>	<a href="https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_559628666">https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_559628666</a>	<a href="https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_933722581">https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_933722581</a>



**4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка.**

Для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту, оценщиком рассчитаны корректировки. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия и другие уместные характеристики.

**Корректировка на передаваемые имущественные права**

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

Передаваемые имущественные права оцениваемого земельного участка сопоставимы с объектами-аналогами, корректировок не требуется.

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

**Условия финансирования**

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

Финансирование может осуществляться за счет снабжения денежными средствами, финансами, или за счет выделения денежных средств, финансов на что-либо.

Источниками финансирования могут быть: сбережения (наличные деньги, денежные вклады, депозиты), кредиты, займы, ссуды, денежные пожертвования, дарения, субсидии, дотации, гранты, лизинг. Оценщик предполагает, что финансирование будет осуществлено за счет сбережений. В настоящем отчете корректировка на условия финансирования не вносится.

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

**Дата продажи/предложения.** Корректировка на дату продажи вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на шесть месяцев и более.

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

Цены предложений объектов - аналогов найдены на даты, незначительно удаленные от даты оценки. Корректировок на дату продажи не требуется.

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

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

Корректировкам определена на основании «Справочника Оценщика недвижимости» 2017 г., г. Нижний Новгород (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.) стр.297.

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, %**

Таблица 10.4.3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%

Скидка на уторгование принята как среднее значение расширенного интервала и составила **11,5% или 0,885** для земельных участков под индустриальную застройку.

**Вид разрешенного использования (ВРИ)**



Вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – здание аэропорта и земли воздушного транспорта. Объектов-аналогов – под промназначение. Оцениваемый объект и объекты аналоги не сопоставимы по данному элементу сравнения.

Для определения поправки на ВРИ решено было применить сравнение среднего уровня удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков. Для выявления удельных показателей кадастровой стоимости были применены данные о кадастровой стоимости земельных участков, утвержденные Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 17 августа 2015г. № 249-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ханты-Мансийского автономного округа - Югры».

ВРИ 9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

ВРИ 11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.

**Корректировка на вид разрешенного использования**

Таблица 10.4.4

Показатель	ВРИ 9	ВРИ 11
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м. для земельных участков 86:05:0310131	696,61	202,2
<b>Корректировка на вид разрешенного использования</b>	<b>0,29</b>	

**Местоположение**

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

Корректировка вводится согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости, 2018 г», «Земельные участки, часть 2» г. Нижний Новгород (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.) стр.119.



Таблица 10.4.5

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт.Березово	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул Калинина напротив полигона досааф	Ханты-Мансийский автономный округ, городской округ Ханты-Мансийск	Ханты-Мансийский автономный округ, городской округ Ханты-Мансийск, район АБЗ
Население 2017	7581	98692	98692	98692
коэффициент	2,09	4,99	4,99	4,99
<b>Корректировка на местоположение</b>		<b>0,419</b>	<b>0,419</b>	<b>0,419</b>



**Корректировка на категорию земель**

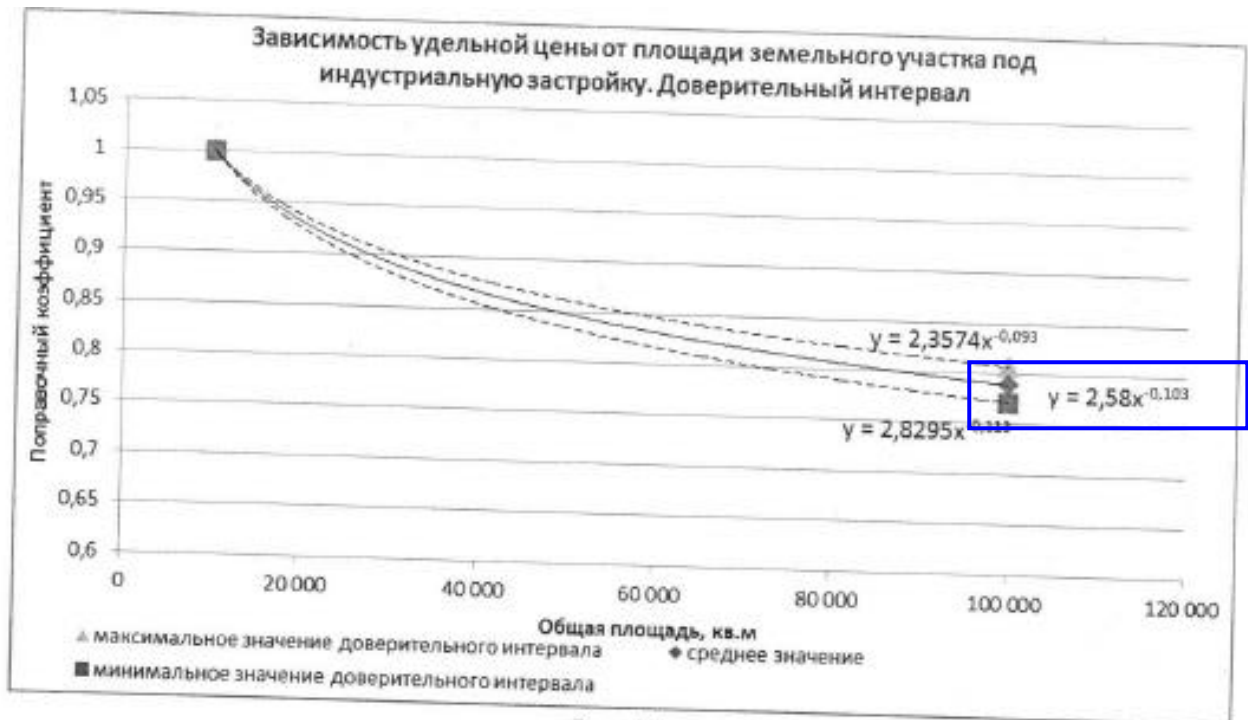
Категория земель объекта оценки и подобранных объектов-аналогов – Земли населенных пунктов.

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

**Корректировка на площадь**

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

Поправка на различия в площади участков определена по данным «Справочника Оценщика недвижимости, 2017 г», г. Нижний Новгород (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.), стр. 196. Согласно приведенному справочнику среднее значение масштабного фактора имеют следующие значения:



**Шкала корректировки на площадь**

Таблица 10.4.6

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м.	72 713	6 500	5 000	4 000
<b>Корректировка на площадь</b>		<b>0,780</b>	<b>0,759</b>	<b>0,742</b>
Площадь, кв.м.	9 371	6 500	5 000	4 000
<b>Корректировка на площадь</b>		<b>0,963</b>	<b>0,937</b>	<b>0,916</b>
Площадь, кв.м.	185 490	6 500	5 000	4 000
<b>Корректировка на площадь</b>		<b>0,708</b>	<b>0,689</b>	<b>0,674</b>

В случае выбора объектов-аналогов иной площади, значения корректировок будут другими. Однако при этом шкала и процедура корректирования на площадь не меняется от одного объекта-аналога к другому.

**Введение прочих корректировок не требуется.**

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

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

$$k = a^n / A \tag{10.4.1}$$

где: **k**-весовой коэффициент аналога;





$$A = \sum_{n=1}^n (a^n) \\ a^n = 1 - |p_1^n - p_0^n| / p_0^n \quad (10.4.2)$$

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

### Анализ достаточности и достоверности информации

#### Анализ достоверности информации

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

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

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

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

**Данная информация является достоверной.**

#### Анализ достаточности информации

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

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

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

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

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\% \quad (10.4.3)$$

где:  $\sigma$  - среднее квадратическое отклонение, руб.;

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

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}} \quad (10.4.4)$$

где:  $S^2$  – дисперсия выборки, руб.;

$n$  - количество элементов выборки;

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

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

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

**Данная информация является достаточной.**



## Расчет откорректированной стоимости земельного участка

Таблица 10.4.7

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена руб./кв.м.</b>		<b>1 308</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<b>Корректировка на передаваемые права</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 308	1 500	1 500
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
<b>Корректировка на условия финансирования</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 308	1 500	1 500
Дата продажи	Дата оценки 25 мая 2020 г.	17.01.2020г.	16.01.2020г.	22.01.2020г.
<b>Корректировка на дату продажи</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 308	1 500	1 500
Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<b>Корректировка на характер цены (на уторгование)</b>		<b>0,885</b>	<b>0,885</b>	<b>0,885</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 158	1 328	1 328
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Березовский, пгт. Березово, ул. Астраханцева, 102/17	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул Калинина напротив полигона досааф	Ханты-Мансийский автономный округ, городской округ Ханты-Мансийск	Ханты-Мансийский автономный округ, городской округ Ханты-Мансийск, район АБЗ
<b>Корректировка на местоположение</b>		<b>0,419</b>	<b>0,419</b>	<b>0,419</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		485	556	556
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<b>Корректировка на категорию земель</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		485	556	556
Разрешенное использование	Для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и рулевой дорожки	Промназначение	Промназначение	Промназначение
<b>Корректировка на вид разрешенного использования</b>		<b>0,29</b>	<b>0,29</b>	<b>0,29</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		141	161	161
Наличие коммуникаций	Есть	Есть возможность провести	Есть возможность провести	Есть возможность провести
<b>Корректировка на наличие коммуникаций</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		141	161	161
Наличие улучшений	условно свободный	Нет	Нет	Нет
<b>Корректировка на наличие улучшений</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>



Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		141	161	161
Площадь, кв.м.	72 713	6 500	5 000	4 000
Корректировка на площадь		<b>0,780</b>	<b>0,759</b>	<b>0,742</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		110	122	119
<b>Стоимость, руб./кв.м</b>	117			
<b>Весовые коэффициенты</b>		6%	-4%	-2%
<b>Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов</b>				
a <sup>n</sup>		0,0841	0,0815	0,0796
A			0,2452	
<b>Весовые коэффициенты</b>		0,3430	0,3324	0,3246
<b>Промежуточный результат</b>		38	41	39
<b>Стоимость, руб./кв.м</b>	<b>118</b>			
<b>Стоимость</b>	<b>8 580 000</b>			
среднее квадратическое отклонение	6			
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	5,00%			

Таблица 10.4.8

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена руб./кв.м.</b>		<b>1 308</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<b>Корректировка на передаваемые права</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 308	1 500	1 500
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
<b>Корректировка на условия финансирования</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 308	1 500	1 500
Дата продажи	Дата оценки 25 мая 2020 г.	17.01.2020г.	16.01.2020г.	22.01.2020г.
<b>Корректировка на дату продажи</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 308	1 500	1 500
Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<b>Корректировка на характер цены (на уторгование)</b>		<b>0,885</b>	<b>0,885</b>	<b>0,885</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 158	1 328	1 328
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт.Березово, ул.Астраханцева, 102/18.	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул Калинина напротив полигона досааф	Ханты-Мансийский автономный округ, городской округ Ханты-Мансийск	Ханты-Мансийский автономный округ, городской округ Ханты-Мансийск, район АБЗ
<b>Корректировка на местоположение</b>		<b>0,419</b>	<b>0,419</b>	<b>0,419</b>



Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		485	556	556
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<b>Корректировка на категорию земель</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		485	556	556
Разрешенное использование	Для эксплуатации и обслуживания перрона	Промназначение	Промназначение	Промназначение
<b>Корректировка на вид разрешенного использования</b>		<b>0,29</b>	<b>0,29</b>	<b>0,29</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		141	161	161
Наличие коммуникаций	Есть	Есть возможность провести	Есть возможность провести	Есть возможность провести
<b>Корректировка на наличие коммуникаций</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		141	161	161
Наличие улучшений	условно свободный	Нет	Нет	Нет
<b>Корректировка на наличие улучшений</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		141	161	161
Площадь, кв.м.	9 371	6 500	5 000	4 000
Корректировка на площадь		<b>0,963</b>	<b>0,937</b>	<b>0,916</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		136	151	147
<b>Стоимость, руб./кв.м</b>	145			
<b>Весовые коэффициенты</b>		6%	-4%	-2%
<b>Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов</b>				
a <sup>n</sup>		0,1038	0,1006	0,0983
A			0,3027	
<b>Весовые коэффициенты</b>		0,3429	0,3323	0,3247
<b>Промежуточный результат</b>		47	50	48
<b>Стоимость, руб./кв.м</b>	<b>145</b>			
<b>Стоимость</b>	<b>1 359 000</b>			
среднее квадратическое отклонение	8			
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	6,00%			

Таблица 10.4.9

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена руб./кв.м.</b>		<b>1 308</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<b>Корректировка на передаваемые права</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 308	1 500	1 500
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
<b>Корректировка на условия финансирования</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>



Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 308	1 500	1 500
Дата продажи	Дата оценки 25 мая 2020 г.	17.01.2020г.	16.01.2020г.	22.01.2020г.
<b>Корректировка на дату продажи</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 308	1 500	1 500
Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<b>Корректировка на характер цены (на уторгование)</b>		<b>0,885</b>	<b>0,885</b>	<b>0,885</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 158	1 328	1 328
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Березовский район, пгт. Березово	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул Калинина напротив полигона досааф	Ханты-Мансийский автономный округ, городской округ Ханты-Мансийск	Ханты-Мансийский автономный округ, городской округ Ханты-Мансийск, район АБЗ
<b>Корректировка на местоположение</b>		<b>0,419</b>	<b>0,419</b>	<b>0,419</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		485	556	556
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<b>Корректировка на категорию земель</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		485	556	556
Разрешенное использование	Для эксплуатации и обслуживания перрона	Промназначение	Промназначение	Промназначение
<b>Корректировка на вид разрешенного использования</b>		<b>0,29</b>	<b>0,29</b>	<b>0,29</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		141	161	161
Наличие коммуникаций	Есть	Есть возможность провести	Есть возможность провести	Есть возможность провести
<b>Корректировка на наличие коммуникаций</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		141	161	161
Наличие улучшений	условно свободный	Нет	Нет	Нет
<b>Корректировка на наличие улучшений</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		141	161	161
Площадь, кв.м.	185 490	6 500	5 000	4 000
<b>Корректировка на площадь</b>		<b>0,708</b>	<b>0,689</b>	<b>0,674</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		100	111	109
<b>Стоимость, руб./кв.м</b>	106			
<b>Весовые коэффициенты</b>		6%	-4%	-2%
<b>Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов</b>				
a <sup>n</sup>		0,0763	0,0740	0,0723
A			0,2226	
<b>Весовые коэффициенты</b>		0,3428	0,3324	0,3248





Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Промежуточный результат		34	37	35
Стоимость, руб./кв.м	106			
Стоимость	19 662 000			
среднее квадратическое отклонение	6			
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	6,00%			

### Заключение по сравнительному подходу

Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная с использованием сравнительного подхода, на дату оценки 25 мая 2020 г., составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и рулевой дорожки, общая площадь 72713 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Березовский, пгт. Березово, ул. Астраханцева, 102/17	8 580 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации и обслуживания перрона, общая площадь 9371 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт.Березово, ул. Астраханцева, 102/18	1 359 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для взлетно-посадочной полосы, общая площадь 185490 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Березовский район, пгт. Березово	19 662 000

## 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;

Р – 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

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС (20%), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и рулевой дорожки, общая площадь 72713 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Березовский, пгт. Березово, ул. Астраханцева, 102/17	<b>8 580 000</b>
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации и обслуживания перрона, общая площадь 9371 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт.Березово, ул. Астраханцева, 102/18	<b>1 359 000</b>
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для взлетно-посадочной полосы, общая площадь 185490 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Березовский район, пгт. Березово	<b>19 662 000</b>
4	Взлетно-посадочная полоса, назначение: Нежилое, площадью 71070 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово, ул Астраханцева, д 102/17	<b>62 869 300</b>
5	Перрон, кадастровый номер: 86:05:0000000:5534, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово, ул Астраханцева, д 102/18	<b>8 805 000</b>
6	Взлетно-посадочная полоса в грунтовом исполнении, площадью 185490 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово	<b>3 313 500</b>

**Расчет ставки дохода на капитал**

**Безрисковая ставка.**

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

\* Депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков.

Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.

\* Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR).

Сложности при использовании ставки LIBOR (LiborInterBankOfferedRate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.

\* Ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR).

Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.



\* Ставка рефинансирования ЦБ РФ.

Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.

\* Валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации). Данная ставка приемлема, так имеет достаточно продолжительный срок вложения.

\* Государственные облигации РФ.

Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.

На практике чаще всего применяют именно эту ставку, учитывая ее долгосрочность. Оценщик в расчетах использует в качестве номинальной (безрисковой) ставки ставку рефинансирования которая составляет 5,5% **на дату оценки** (<http://www.cbr.ru/>).

Ключевая ставка с 27.04.2020 **5,50%**

В процессе оценки необходимо учитывать, что могут быть номинальные и реальные без-рисковые ставки. При пересчете номинальной ставки в реальную и наоборот целесообразно использовать формулу американского экономиста и математика И. Фишера, выведенную им еще в 30-е годы XX века:

$$R_n = R_p + J_{инф} + R_p * J_{инф} ;$$

$$R_p = \frac{R_n - J_{инф}}{1 + J_{инф}}$$

где:

R<sub>n</sub> – номинальная ставка;

R<sub>p</sub> – реальная ставка;

J<sub>инф</sub> – индекс инфляции (годовой темп инфляции).

Годовой темп инфляции принимается на уровне 4%, действующий на дату оценки.

Инфляция май 2020 **3,0%**

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит: (5,5%-3%) / (1+3%) =0,63%

Таблица 11.1.2

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, 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.	Рыночная стоимость величины месячной арендной платы, без учета НДС (20%), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и рулевой дорожки, общая площадь 72713 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Березовский, пгт. Березово, ул. Астраханцева, 102/17	8 580 000	0,63	54 100	4 508	4 508,00



2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации и обслуживания перрона, общая площадь 9371 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт.Березово, ул. Астраханцева, 102/18	1 359 000	0,63	8 600	717	717,00
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для взлетно-посадочной полосы, общая площадь 185490 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Березовский район, пгт. Березово	19 662 000	0,63	123 900	10 325	10 325
4	Взлетно-посадочная полоса, назначение: Нежилое, площадью 71070 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово, ул Астраханцева, д 102/17	62 869 300	0,63	396 100	33 008	27 506,67
5	Перрон, кадастровый номер: 86:05:0000000:5534, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово, ул Астраханцева, д 102/18	8 805 000	0,63	55 500	4 625	3 854,17
6	Взлетно-посадочная полоса в грунтовом исполнении, площадью 185490 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово	3 313 500	0,63	20 900	1 742	1 451,67
<b>ИТОГО</b>					<b>54 925,00</b>	<b>48 362,50</b>

## 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.

*Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, в т.ч. НДС:*

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, в т.ч. НДС:	Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости ежемесячной арендной платы за пользование объектом оценки:		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	не использовался	не использовался	54 925,00

**Итоговое значение стоимости после согласования результатов**



## применения подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость арендной платы за пользование объектом оценки, с учетом НДС (20%), в месяц руб.	Рыночная стоимость арендной платы за пользование объектом оценки, без учета НДС (20%), в месяц руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и рулевой дорожки, общая площадь 72713 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Березовский, пгт. Березово, ул. Астраханцева, 102/17	4 508,00	4 508,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации и обслуживания перрона, общая площадь 9371 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт.Березово, ул. Астраханцева, 102/18	717,00	717,00
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для взлетно-посадочной полосы, общая площадь 185490 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Березовский район, пгт. Березово	10 325,00	10 325,00
4	Взлетно-посадочная полоса, назначение: Нежилое, площадью 71070 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово, ул Астраханцева, д 102/17	33 008,00	27 506,67
5	Перрон, кадастровый номер: 86:05:0000000:5534, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово, ул Астраханцева, д 102/18	4 625,00	3 854,17
6	Взлетно-посадочная полоса в грунтовом исполнении, площадью 185490 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Березово	1 742,00	1 451,67
	<b>ИТОГО</b>	<b>54 925,00</b>	<b>48 362,50</b>

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 полной 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 согласно контракту не предусматривается.

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 к 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).

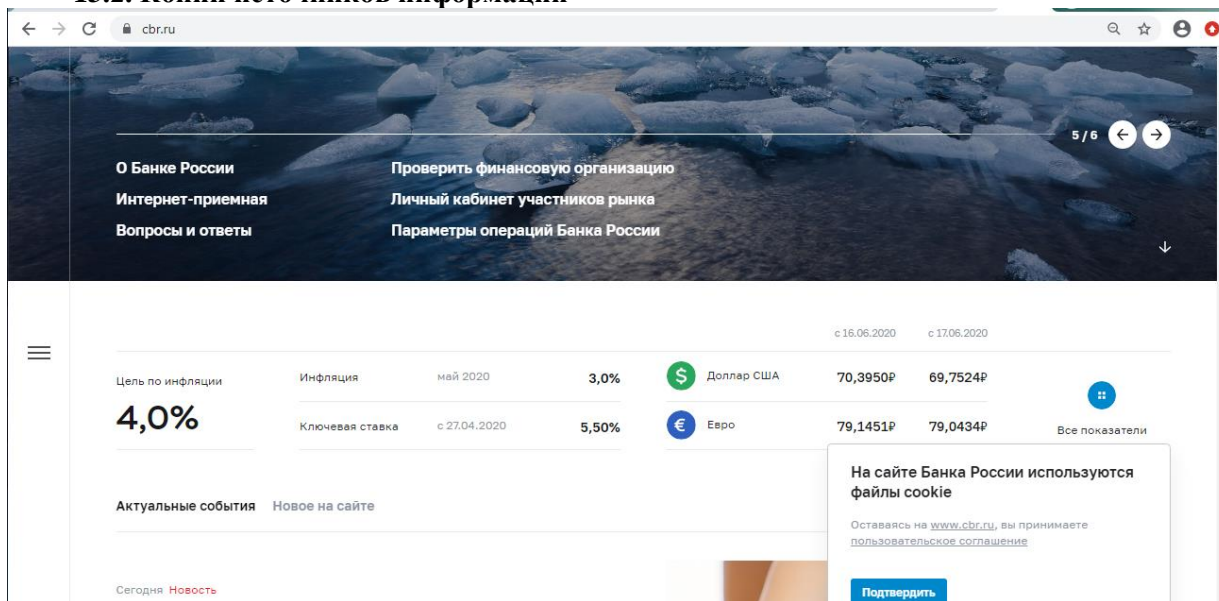
**Затраты** - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

**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).

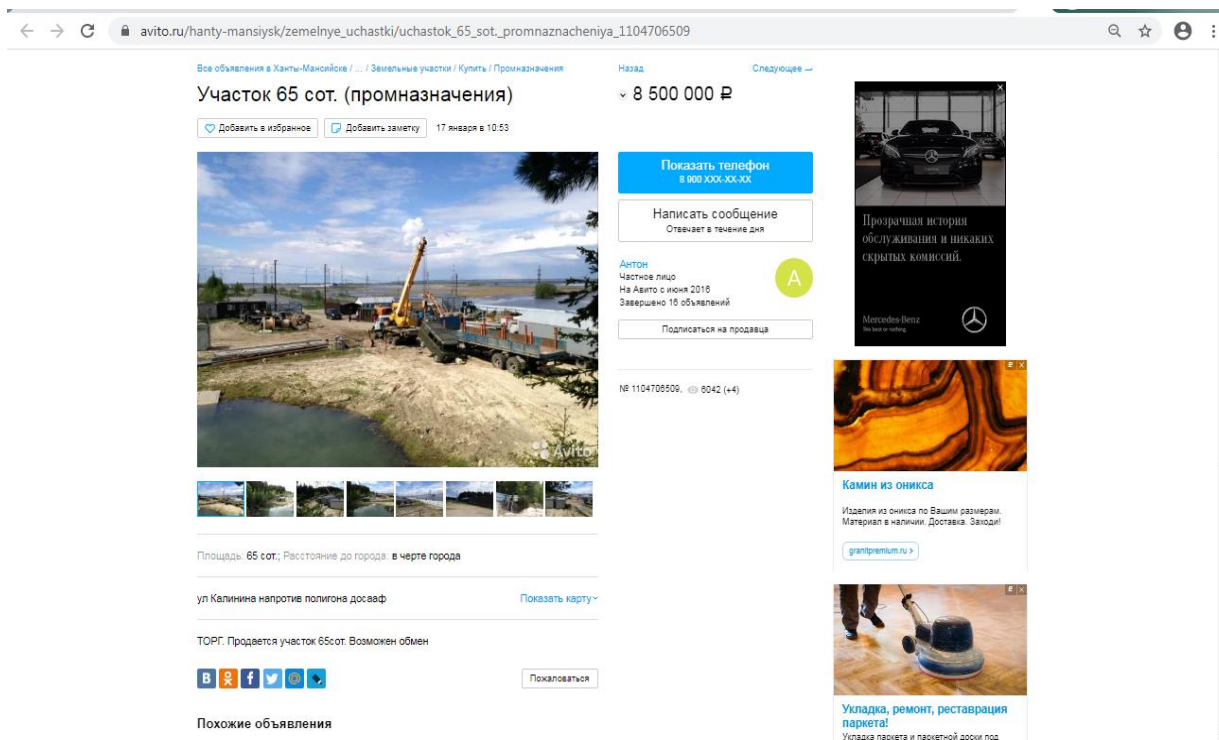


Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

### 13.2. Копии источников информации



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



[https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_65\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1104706509](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._promnaznacheniya_1104706509)





avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_40\_sot\_promnaznacheniya\_933722581

### Участок 40 сот. (промназначения)

6 000 000 ₽



Площадь: 40 сот.; Расстояние до города: в черте города

Ханты-Мансийский автономный округ, городской округ Ханты-Мансийск

Участок 40 сот. (промназначения)

Стоимость 6 000 000 руб.

Район АБЗ, по дороге на рыбозаводный завод. Участок отсыпан. Электрическая подстанция на границе участка, газ проходит по границе участка. Канал глубиной 5-7 метров выходит в карьер, карьер сообщается с р. Иртыш.

Показать телефон  
в 902 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Владислав  
Частное лицо  
На Авито с декабря 2017  
Завершено 3 объявления

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 933722581, 3451 (+8)

Районка т/м «Агуша» предназначена для питания детей с 12-ти месяцев. Перед вводом новых продуктов проконсультируйтесь со специалистом.

14,0  
5,0  
27,6

Своя студия 27,6 м² за 10 566 ₽/мес!  
Мкр. Республика-своя аллея и дворы без машин! Квартиры от надежного застройщика!

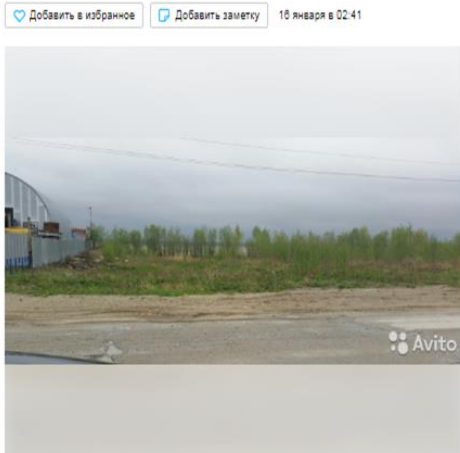
Укладка, ремонт, реставрация паркета!  
Укладка паркета и паркетной доски под ключ в Тюмени! Реставрация, циклевка паркета!

[https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_40\\_sot\\_promnaznacheniya\\_933722581](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_933722581)

avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_50\_sot\_promnaznacheniya\_559628666

### Участок 50 сот. (промназначения)

7 500 000 ₽



Площадь: 50 сот.; Расстояние до города: в черте города

Ханты-Мансийский автономный округ, городской округ Ханты-Мансийск

Не агентство.

Продам Земельный участок в районе АБЗ. Рядом электричество, дорога. Участок отсыпан.



Показать

Показать телефон  
в 902 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Анна  
Агентство  
На Авито с декабря 2012  
Завершено 110 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Владимир Павлович

№ 559628666, 6282 (+8)

от 700 000 рублей  
пробег от 2 500 км

40,1  
7,2  
13,4  
7,3

Своя Евро-1К 40,1 м² за 14 675 ₽/мес!  
Мкр. Республика-своя аллея и дворы без машин! Квартиры от надежного застройщика!

Укладка, ремонт, реставрация паркета!  
Укладка паркета и паркетной доски под ключ в Тюмени! Реставрация, циклевка паркета!

[https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_50\\_sot\\_promnaznacheniya\\_559628666](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_559628666)

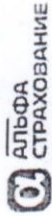




13.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика







РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНЩИКИ»

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708023445 | Адрес: Москва, в/л 3/06 | E-mail: info@zskoo.ru | Web: www.zskoo.ru | Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

Член Международной Федерации независимых оценщиков (ИФНО) | Член Ассоциации адвокатов при Московской областной палате адвокатов (АПА) | Член Ассоциации независимых оценщиков (АНО) | Член Международного общества по стандартизации экспертов (ИСО) | Член Ассоциации независимых оценщиков (АНО) | Член Ассоциации независимых оценщиков (АНО)

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Соловьев Максим Николаевич

о том, что Соловьев Максим Николаевич

является членом РОО и включен(а) в реестр с 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. №002299-1 от 25.01.2018. Оценка недвижимого имущества, действителен до 25.01.2021.
- 2. №007747-2 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.



Генеральный директор

С.Д. Зякин

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 76318/716/096270

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение исполнения обязательства по страхованию ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности. Недействителен в случае расторжения договора страхования, истечения срока действия полиса или в соответствии с условиями договора. Настоящий Полис является частью договора страхования, составленного в соответствии с Положением о страховании ответственности оценщика от 02.11.2016г., которое прилагается к настоящему Полису. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получает эти Правила страхования в полном объеме и обязуется выполнять их.

Страхователь: оценщик Соловьев Максим Николаевич, Адрес регистрации: г. Тюмень, ул. Андреев Бушуева д. 2 м. 323

Объект страхования: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователем) по осуществлению оценочной деятельности при выполнении работ по оценке объектов недвижимости (недвижимости) и иных расходов Страхователя, связанных с риском возмещения корпоративных убытков и иных расходов Страхователя, связанных с заключением и исполнением обязательств по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определенных и изложенных в дополнительных настоящих Договорах и Правилах страхования, наступивший случай возмещения ущерба, связанного с риском возмещения корпоративных убытков и иных расходов Страхователя, связанных с заключением и исполнением обязательств по договору страхования.

Объемная деятельность: деятельность, направленная на установленную в описании объектов оценки рыночную или иную, предусмотренную федеральными стандартами оценки, стоимость.

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

Лимит ответственности на один страховой случай не установлен.

Фирма: не установлена

Территория страхования: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «13» апреля 2020г. и действует до «12» апреля 2021г. включительно.

Включенный в реестр: Да

Срок действия Договора страхования: Договор страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случаи прекращения страхового полиса: - наступление страхового случая, предусмотренного условиями Договора страхования; - истечение срока действия Договора страхования; - изменение условий Договора страхования; - прекращение о возмещении ущерба (иск, претензия), примененного в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.



Страхователь: Соловьев М.И.

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







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



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

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

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

**ВЫПИСКА № 25**  
из реестра государственного имущества  
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры  
по состоянию на 10.02.2020 г.

Получатель: Отдел аренды и обязательственных отношений  
Основание: исх.№ 13-Вн-137 от 06.02.2020

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

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта	Адрес (местоположение)	Первоначальная стоимость, руб	Дата ввода в эксплуатацию	Площадь, кв. м.
1	108516001309	Взлетно-посадочная Полоса, кадастровый номер 86:05:0000000:5533	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, пгт.Березово, ул.Астраханцева, д.102/17	105 171 325,14	31.12.2001	71 070,00
2	108516001310	Перрон, кадастровый номер 86:05:0000000:5534	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, пгт.Березово, ул.Астраханцева, д.102/18	14 798 272,86	31.12.2001	10 000,00
3	108551001515	Земельный участок для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и рулевой дорожки, кадастровый номер 86:05:0310131:8	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, пгт.Березово, ул.Астраханцева	14 702 568,60		72 713,00
4	108551001516	Земельный участок для эксплуатации и обслуживания перрона, кадастровый номер 86:05:0310131:19	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, пгт.Березово, ул.Астраханцева, д.102/18	1 894 816,20		9371,00
5	108516001311	Здание гаража на 2 автомашины, кадастровый номер 86:05:0000000:5586	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, пгт.Игрим, ул.Кооперативная, д.66-3	1 661 432,00	01.01.1998	541,7
6	108516001312	Здание аэропорта, кадастровый номер 86:05:0324066:659	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, пгт.Игрим, ул.Кооперативная, д.66	8 634 742,23	01.01.1969	735,1
7	108516001517	Земельный участок, кадастровый номер 86:05:0324115:7	Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, пгт.Игрим, ул.Кооперативная, д.66	247 845,06		1206,00



8	108516001313	Земельный участок, кадастровый номер 86-05-003000-5185	Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, пгт Игрэм, ул. Кооперативная, д.65/1	2 208 335,00	01.01.1992	
9	108516001314	Водяно-подключная колодезь, кадастровый номер 86-05-0324115-23	Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, пгт Игрэм, ул. Кооперативная, д.65	3 666 169,26	01.10.2019	33,5
10	108516001518	Земельный участок, кадастровый номер 86-05-0324115-16	Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, пгт Игрэм, ул. Кооперативная, д.65	41 185 642,57		193,530,00
11	108516001215	Водяно-подключная колодезь в грузовой эксплуатации, кадастровый номер 86-05-0310131-134	Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, пгт Березово	2 901 486,60	01.10.2019	2281,407,00
12	108516001519	Земельный участок, кадастровый номер 86-05-0310131-133	Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, пгт Березово	37 596 078,00		335,490,00

Начальник управления  
учета и бюджетирования



Ю.В.Бобровская

консультант отдела  
регистра и регистрации (для  
Морозова Светлана Витальевна  
тел. (3447) 30-32-52



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

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

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

**ВЫПИСКА № 32  
из реестра государственного имущества  
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры  
по состоянию на 18.02.2020г.**

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

**Заявление:** запрос от 18.02.2020г.

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

№ п/п	Наименование имущества и характеристика индивидуализирующая имущество	Адрес	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Дата ввода в эксплуатацию
1	Сооружение взлетно-посадочная полоса (общая площадь 71 070 кв.м., кадастровый номер 86:05:000000:5533)	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, пгт. Березово ул. Астраханцева, д. 102/17	105 662 615,64	6 711 687,88	31.12.2001
2	Взлетно-посадочная полоса в грунтовом исполнении (общая площадь 185490 кв.м., кадастровый номер 86:05:0310131:134)	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, пгт. Березово	4 183 736,10	2 893 381,89	01.10.2019

Начальник управления  
учета и бюджетирования



Ю.В.Бобровская

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