



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ЗСК-ЦЕНТР

Тюменская область, город Тюмень,
ул. Александра Магросова, 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.



ОТЧЕТ № 1460/20 об оценке объекта оценки

Объект оценки:	Аэропортовый комплекс пгт. Игрим
Заказчик:	Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений»
Заявка на проведение оценочных работ:	№18 от 28.09.2020
Исполнитель:	ООО «ЗСК-Центр»
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата проведения оценки:	30 сентября 2020г.
Дата составления Отчета:	01 октября 2020г.

Тюмень, 2020 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ №1460/20

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

01 октября 2020 г.

Уважаемая Динара Эдуардовна!

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

Рыночная стоимость объекта оценки и рыночная стоимость арендной платы за пользование объектом оценки в месяц, на дату оценки 30 сентября 2020г., составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, руб., с учетом НДС (20%)	Рыночная стоимость объекта оценки, руб., без учета НДС (20%)	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	Здание гаража на 2-е автомашины, назначение: для стоянки транспорта, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 541,7 кв.м, инв.№71:112:002:000025360:000:20002, лит.А, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная, д. 66 3	11 603 200	9 669 333,33	22 916,67	19 097,22
2	Здание теплого склада, назначение: для складирование и хранение, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 33,5 кв.м, инв.№71:112:002:000025360:000:20001, лит.А, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная, д. 66/1	717 600	598 000,00	1 416,67	1 180,56
3	Аэропорт, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 735,1 кв.м, инв.№71:112:002:100066170, лит.А, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная, д. 66	6 797 280	5 664 400,00	13 425,00	11 187,50
4	Взлетно-посадочная полоса, назначение: 7.6. сооружения воздушного транспорта, площадью 195 630,8 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, 65	2 872 500	2 393 750,00	5 675,00	4 729,17
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание аэропорта, общая площадь 1 206 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, уч. 66	183 300	183 300,00	358,33	358,33



6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земли воздушного транспорта, общая площадь 200 407 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, 65	30 461 900	30 461 900,00	60 158,33	60 158,33
Итого		52 635 780	48 970 683,33	103 950,00	96 711,11

* Согласно Налогового кодекса РФ, гл.21, ст.146, п.6, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (пп. 6 введен Федеральным законом от 20.08.2004 N 109-ФЗ).

Оценка объектов произведена на основании документации предоставленной Заказчиком, с использованием открытых источников ценовой и иной информации, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки – ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., №297,298,299 и Приказами Минэкономразвития России от № 611 от 25 сентября 2014 года, соответственно; Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «РОО».

Развернутая характеристика каждого из объектов приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться сами по себе, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Настоящий отчет предоставлен Заказчику в одном экземпляре.

С уважением,
Генеральный директор ООО «ЗСК-Центр»


Соловьев Максим Николаевич





СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ №1460/20	2
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	10
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
7.3. Классы имущества, включаемого в оценку, отличные от основных оцениваемых категорий имущества	23
7.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	24
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
8.1. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	26
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	28
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
9.1. Описание применения подходов к оценке	28
9.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке при расчете рыночной стоимости объекта оценки	30
9.3. Обоснование отказа от применения подходов к оценке рыночной стоимости месячной арендной платы за использование объекта оценки	30
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
10.1. Описание затратного подхода	31
11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	69
11.1. Расчет рыночной стоимости годовой арендной платы доходным подходом	69
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	74
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	75
13.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке	75
13.2. Копии источников информации	78
13.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	82



1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Аэропортовый комплекс пгт. Игрим
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. Здание гаража на 2-е автомашины, назначение: для стоянки транспорта, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 541,7 кв.м, инв.№71:112:002:000025360:000:20002, лит.А, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная, д. 66/3
	2. Здание теплого склада, назначение: для складирования и хранения, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 33,5 кв.м, инв.№71:112:002:000025360:000:20001, лит.А, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная, д. 66/1
	3. Аэропорт, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 735,1 кв.м, инв.№71:112:002:100066170, лит.А, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная, д. 66
	4. Взлетно-посадочная полоса, назначение: 7.6. сооружения воздушного транспорта, площадью 195 630,8 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, 65
	5. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание аэропорта, общая площадь 1 206 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, уч. 66
	6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земли воздушного транспорта, общая площадь 200 407 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, 65
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полная характеристики объекта оценки представлена в таблицах 7.2.3 – 7.2.9
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки.	собственность
Цель и задачи оценки:	определение рыночной стоимости/рыночной стоимости арендной платы объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (задачи) и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none">• реализация/аренда• Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями Государственного контракта.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	30 сентября 2020г.
Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки	01 октября 2020г. – 01 апреля 2021 г.
Допущения, на которых основывается оценка:	<ul style="list-style-type: none">• Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной.• Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.• Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.• При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.• Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (п.19, ФСО №1).• Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными



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

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

При определении рыночной стоимости объекта используются следующие стандарты оценки:

Таблица 2.1.1

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

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

3.1. Допущения, принятые при проведении оценки

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

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



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

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

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

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

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

• Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а так же стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3, ФСО №3).

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8, ФСО №1).

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

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

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

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

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

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

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

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



отрицательную стоимость.

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

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст.15 ГК РФ).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе составления данного отчета.

- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике – юридическом лице

Полное наименование Заказчика	БУ «Центр имущественных отношений»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1028600510421



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

4.2. Сведения об оценщике

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

Фамилия Имя Отчество	<i>Соловьев Максим Николаевич</i>
Местонахождение оценщика	г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корп. 2/6, каб. 12 тел./факс 59-30-35 E-mail: zsk-centr@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Регистрационный номер 006584, дата вступления 12.05.2010 года ООО «РОО» включена в ЕГРСОО 9 июля 2007 года №0003. Согласно информационному письму от 27.07.2020 г. №1475/320-РО, ООО «РОО» была реорганизована в Ассоциацию с наименованием «Русское общество оценщиков»
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Тюменского государственного университета ПП-1 №480621 от 03 февраля 2010 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №002299-1 от 25 января 2018 г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в ОАО «АльфаСтрахование» №7591R/776/00627/0 от 08 апреля 2020 года. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей с 13 апреля 2020 г. по 12 апреля 2021г. Срок действия страхового полиса по 12.04.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 12 мая 2010г.
Место нахождения оценщика	625048, Тюменская область, город Тюмень, ул. Александра Матросова д. 1, корпус 2, офис 205, тел. 610-722, тел./факс 59-30-35
Адрес электронной почты	zsk-centr@mail.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

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

Полное наименование	<i>Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-Центр»</i>
Краткое наименование	ООО «ЗСК-Центр»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1087232028300
Дата присвоения ОГРН	08 июля 2008 г.
Место нахождения	г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корпус 2, стр. 6, офис 205. тел./факс (3452) 610-722, 59-30-35
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор в Страховое общество Ресо-Гарантия № 922/1755052232 дата оформления полиса 08.07.2020 года. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Полис действует до 01.08.2020г. до 31.07.2021г.



Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «ЗСК-Центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «ЗСК-Центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
--	--

4.2.3. Сведения о саморегулируемой организации оценщиков

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

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

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

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Государственный контракт №03-20 ЭА на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов государственной собственности от 09.01.2020г.					
Заказчик	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, представляемый Бюджетным учреждением Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений» (сокращенное наименование: БУ «Центр имущественных отношений»), именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице директора Талиповой Динары Эдуардовны, действующего на основании Устава и Распоряжения Правительства Ханты-мансийского автономного округа – Югры от 02.11.2018 № 585					
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-Центр», именуемый в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Соловьева Максима Николаевича, действующего на основании Устава					
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Аэропортовый комплекс пгт. Игрим					
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		103 950,00		
Итоговые величины стоимости Объекта оценки ¹ на дату оценки 30 сентября 2020г.:	№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, руб., с учетом НДС (20%)	Рыночная стоимость объекта оценки, руб., без учета НДС (20%)	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	Здание гаража на 2-е автомашины, назначение: для стоянки транспорта, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 541,7 кв.м, инв.№71:112:002:0000253	11 603 200	9 669 333,33	22 916,67	19 097,22

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



		60:000:20002, лит.А, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная, д. 66/3				
	2	Здание теплого склада, назначение: для складирования и хранение, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 33,5 кв.м, инв.№71:112:002:0000253 60:000:20001, лит.А, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная, д. 66/1	717 600	598 000	1 416,67	1 180,56
	3	Аэропорт, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 735,1 кв.м, инв.№71:112:002:1000661 70, лит.А, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная, д. 66	6 797 280	5 664 400	13 425,00	11 187,50
	4	Взлетно-посадочная полоса, назначение: 7.6. сооружения воздушного транспорта, площадью 195 630,8 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, 65	2 872 500	2 393 750	5 675,00	4 729,17
	5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание аэропорта, общая площадь 1 206 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, уч. 66	183 300	183 300	358,33	358,33
	6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земли воздушного транспорта, общая площадь 200 407 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, 65	30 461 900	30 461 900	60 158,33	60 158,33
		Итого	52 635 780	48 970 683,33	103 950,00	96 711,11
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Выводы Оценщика о величине рыночной стоимости объекта оценки действительны только на дату оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки					
Порядковый номер отчета	1460/20					
Дата составления отчета	01 октября 2020г.					
Дата проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки оценщиком не проводился, ввиду отсутствия доступа к объекту оценки и его специфичности					



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ 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 из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10 декабря 2019г.;
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10 декабря 2019г.;
4. Свидетельство о государственной регистрации права 86-АБ 564417 от 11.11.2014г.;
5. Свидетельство о государственной регистрации права 86-АБ 366757 от 23.08.2012г.;
6. Свидетельство о государственной регистрации права 86-АБ 366756 от 23.08.2012г.;
7. Кадастровый паспорт на здания от 13.08.2012г.;
8. Технический паспорт на здание Аэропорта от 28.06.2012г.

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

7.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки

Таблица 7.2.1

№ п/п	Наименование объекта	Субъект права	Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Источник информации
1	Здание гаража на 2-е автомашины, назначение: для стоянки транспорта, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 541,7 кв.м, инв.№71:112:002:000025360:000:20002, лит.А, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная, д. 66/3	Собственность	Муниципальное образование «Березовский район»	Свидетельство о государственной регистрации права 86-АБ 366757 от 23.08.2012г.
2	Здание теплого склада, назначение: для складирования и хранение, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 33,5 кв.м, инв.№71:112:002:000025360:000:20001, лит.А, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная, д. 66/1	Собственность	Муниципальное образование «Березовский район»	Свидетельство о государственной регистрации права 86-АБ 366756 от 23.08.2012г.
3	Аэропорт, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 735,1 кв.м, инв.№71:112:002:100066170, лит.А, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная, д. 66	Собственность	Муниципальное образование «Березовский район»	Свидетельство о государственной регистрации права 86-АБ 367186 от 28.08.2012г.
4	Взлетно-посадочная полоса, назначение: 7.6. сооружения воздушного транспорта, площадью	Собственность	Муниципальное образование	Свидетельство о государственной



	195 630,8 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, 65		«Березовский район»	регистрации права 86-АБ 564417 от 11.11.2014г.
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание аэропорта, общая площадь 1 206 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, уч. 66	Собственность	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10 декабря 2019г.
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земли воздушного транспорта, общая площадь 200 407 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, 65	Собственность	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10 декабря 2019г.

7.2.2. Балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 7.2.2

№ п/п	Наименование объекта	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
1	Здание гаража на 2-е автомашины, назначение: для стоянки транспорта, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 541,7 кв.м, инв.№71:112:002:000025360:000:20002, лит.А, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная, д. 66 3	1 661 432
2	Здание теплого склада, назначение: для складирование и хранение, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 33,5 кв.м, инв.№71:112:002:000025360:000:20001, лит.А, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная, д. 66/1	2 205 335,00
3	Аэропорт, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 735,1 кв.м, инв.№71:112:002:100066170, лит.А, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная, д. 66	8 634 742,23
4	Взлетно-посадочная полоса, назначение: 7.6. сооружения воздушного транспорта, площадью 195 630,8 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, 65	3 060 109,26
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание аэропорта, общая площадь 1 206 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, уч. 66	247 845,06
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земли воздушного транспорта, общая площадь 200 407 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, 65	41 185 642,57

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, Березовский район, пгт. Игрим, ул. Кооперативная, 65
Кадастровый номер	86:05:0324115:16
Площадь, кв.м.	200 407 ± 1485
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Земли воздушного транспорта
Кадастровая стоимость, руб.	41 185 642,57
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10 декабря 2019г.

The screenshot shows the Rosreestr website interface. On the left, there is a sidebar with a search bar containing '86:05:0324115:16'. Below the search bar, there is a table with the following information:

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	86.05.0324115.16
Кадастровый квартал:	86.05.0324115
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Березовский район, пгт. Игрим, ул. Кооперативная, 65
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	41 185 642,57 руб.
Дата определения ИС:	01.09.2014
Дата внесения сведений о ИС:	22.08.2015
Дата утверждения ИС:	18.08.2015
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	200 407 кв. м
Разрешенное использование:	Под иными объектами специального назначения

The main part of the screenshot shows a map with a yellow arrow pointing to a specific location. The word 'ИГРИМ' is written in black text next to the arrow. The map includes a scale bar for 0.2 km and copyright information for Rosreestr 2010-2020.

Таблица 7.2.4

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Березовский район, пгт. Игрим, ул. Кооперативная, 66
Кадастровый номер	86:05:0324115:7
Площадь, кв.м.	1206 +/- 7
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	здание аэропорта
Кадастровая стоимость, руб.	247 845,06
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10 декабря 2019г.



Показатель	Описание или характеристика показателя																																
<p>pkk.rosreestr.ru/#/search/63.20163836164202.64.43494766081295/19/@470200?text=86%3A05%3A0324115%3A7&type=1&opened=86%3A5%3A324115%3A7</p> <p>Участки 86:05:0324115:7</p> <p>86:05:0324115:7 Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Березовский район, пгт. Игрим, ул. Кооперативная, 66</p> <p>План ЗУ → План КК →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>86:05:0324115:7</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>86:05:0324115</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Березовский район, пгт. Игрим, ул. Кооперативная, 66</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населённых пунктов</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>247 845,06 руб.</td> </tr> <tr> <td>Дата определения КС:</td> <td>01.09.2014</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения сведений о КС:</td> <td>22.08.2015</td> </tr> <tr> <td>Дата утверждения КС:</td> <td>18.08.2015</td> </tr> <tr> <td>Дата применения КС:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>1 206 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для размещения аэропортов и</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	86:05:0324115:7	Кадастровый квартал:	86:05:0324115	Статус:	Ранее учтенный	Адрес:	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Березовский район, пгт. Игрим, ул. Кооперативная, 66	Категория земель:	Земли населённых пунктов	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	247 845,06 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:	1 206 кв. м	Разрешенное использование:	Для размещения аэропортов и	
Информация	Услуги																																
Тип:	Объект недвижимости																																
Вид:	Земельный участок																																
Кадастровый номер:	86:05:0324115:7																																
Кадастровый квартал:	86:05:0324115																																
Статус:	Ранее учтенный																																
Адрес:	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Березовский район, пгт. Игрим, ул. Кооперативная, 66																																
Категория земель:	Земли населённых пунктов																																
Форма собственности:	-																																
Кадастровая стоимость:	247 845,06 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:	1 206 кв. м																																
Разрешенное использование:	Для размещения аэропортов и																																

Таблица 7.2.5

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

Литера по плану	Наименование объекта и его частей	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объём (куб.м)
1	2	3	4	5	6
А	Аэропорт	$34,10 \cdot 10,10$	344,4	5,7	1963
		$3,40 \cdot 6,45$	21,9	4,8	105
			72	2,45	176
А1	Теплый пристрой	$6 \cdot 12$	53,9	3,25	175
А2	Теплый пристрой	$6,65 \cdot 6,80 + 2,00 \cdot 4,35$	7,8	2,5	20
а1	Холодный пристрой	$2,50 \cdot 3,10$	37,5	2,7	101
Г1	Навес	$6,12 \cdot 6,12$			



Техническое описание конструктивных элементов объекта и определение износа

Литера A		Аэропорт									
Группа капитальности IV		Год постройки <u>не установлен</u>		Число этажей 2	Вид отделки Простая						
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, пилы и т.п.)	Удельный вес по таблице	Порядок	Уд. вес в %	Удельный вес с поправкой	Удельный вес	Проект износа в строениях	Теоретический износ	
										Средний	Максимальный
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	Бетонный ленточный									
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Брусовые									
	Перегородки	Деревянные									
3	Чердачные	Деревянное отделенное									
	Междуэтажные										
	Подвальные										
4	Крыша	Металлический профлист									
5	Полы	Дощатые									
6	Окна	Двойные створные, переплеты деревянные									
	Двери	Филенчатые									
7	Внутренняя	Обои, побелка									
	Наружная										
8	Печи										
	Калориферное										
	АГВ										
8	Другое	Автономное водяное									
	Центральное отопление										
	Электричество	Проводка открытая, скрытая									
	Водопровод	Центральное									
	Канализация	Септик									
	Гор. водоснабжение										
	Ванны										
	Газоснабжение										
	Напольные эл.плиты										
	Телефон										
	Радио										
	Телевидение										
	Сигнализация										
Мусоропровод											
Лифт											
Вентиляция											
9	Прочие работы	Отмычки, крыльца и др.									



**Техническое описание конструктивных элементов объекта
и определение износа**
Теплый пристрой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к весу в %	Удельный вес с поправками	Износ в %	Средний износ к строению	Текущие показатели износа	
									10	11
Литера A1 Число этажей 1 Вид отделки Простая										
Группа капитальности IV Год постройки не установлен										
1	Фундамент	Железобетонные плиты								
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Металлические по деревянному каркасу								
	Перегородки	Деревянные								
	Чердачные	Деревянное утепленное								
3	Междуетажные									
		Подвальные								
4	Крыша	Металлический профлист								
5	Полы	Дощатые								
6	Окна	Двойные створные, переплеты деревянные								
		Двери	Филенчатые							
7	Отделка	Внутренняя	Покраска							
		Наружная								
8	Отопление	Печи								
		Калориферное								
		АГВ	Автономное водяное							
9	Санитарные и электрические устройства	Центральное отопление								
		Электричество	Проводка открытая, скрытая							
		Водопровод								
		Канализация								
		Гор. водоснабжение								
		Ванны								
		Газоснабжение								
		Напольные эл. плиты								
		Телефон								
		Радио								
		Телевидение								
10	Прочие работы	Отмостки, крыльца и др.								



VI. Техническое описание конструктивных элементов объекта и определение износа

Литера A2		Теплый пристрой									
Группа капитальности III		Год постройки не установлен			Число этажей 1		Вид отделки Простая				
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удаленный вес По таблице	Полная в %	Удаленный вес с поправками в %	Полная в %	Площадь в %	и строение	Таблица износа в %	
										10	11
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	Бетонный ленточный									
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Пеноблоки									
	Перегородки	Пеноблоки									
3	Чердачные	Деревянное утепленное									
	Междуэтажные										
	Подвальные										
4	Крыша	Металлический профлист									
5	Полы	Керамическая плитка									
6	Окна	Двойные створные, переплеты деревянные									
	Двери										
7	Внутренняя	Покраска, побелка									
	Наружная	Металлическая обшивка									
8	Печи										
	Калориферное										
	АГВ										
	Другое	Автономное водяное									
9	Центральное отопление										
	Электричество	Проводка открытая, скрытая									
	Водопровод	Центральное									
	Канализация	Септик									
	Гор. водоснабжение										
	Ванны										
	Газоснабжения										
	Напольные ал.плиты										
	Телефон										
	Радио										
	Телевидение										
	Сигнализация										
Мусоропровод											
Лифт											
Вентиляция											
10	Прочие работы										



VI. Техническое описание конструктивных элементов объекта и определение износа

Литера a1		Холодный пристрой		Число этажей 1	Вид отделки	Простая					
Группа капитальности IV		Год постройки не установлен									
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Удельный вес по таблице	Удельный вес по таблице	Удельный вес по таблице	Удельный вес по таблице	Текущие изменения износа %		
									5	6	7
1	Фундамент	Бутовые столбы									
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Деревянные									
	Перегородки										
3	Чердачные	Дощатые по балкам									
	Междуетажные										
	Подвальные										
4	Крыша	Металлический профлист									
5	Полы	Дощатые									
6	Окна										
	Двери	Простые									
7	Внутренняя	Покраска									
	Наружная										
8	Печи										
	Калориферное										
	АГВ										
	Другое										
9	Центральное отопление										
	Электричество	Проводка открытая									
	Водопровод										
	Канализация										
	Гор. водоснабжение										
	Ванны										
	Газоснабжение										
	Напольные эл. плиты										
	Телефон										
	Радио										
	Телевидение										
	Сигнализация										
	Мусоропровод										
Лифт											
Вентиляция											
10	Прочие работы										

7.2.5. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Сведения об износе



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

Критерии физического износа

Таблица 7.2.10

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 7.2.11

Литера	Наименование объекта	Ифиз, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
здание аэропорта, кадастровый номер: 86:05:0324066:659				
A	Аэропорт	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
A1	Теплый пристрой	21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, капитальный ремонт не требуется
A2	Теплый пристрой	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
a1	Холодный пристрой	21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, капитальный ремонт не требуется
Г1	Навес	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
здания гаража на 2 автомашины и здания теплого склада				
	здания гаража на 2 автомашины и здания теплого склада	21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, капитальный ремонт не требуется
взлетно-посадочная полоса				



	взлетно-посадочная полоса	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
--	---------------------------	------	---------	---

Сведения об устареваниях:

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

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

7.2.6. Информация о текущем использовании объекта оценки

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, назначение объекта оценки:

Таблица 7.2.9

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

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

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

Объекты оценки располагаются по адресу: **Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная**



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).



Рис.7.2.2. Границы пгт.Игрим

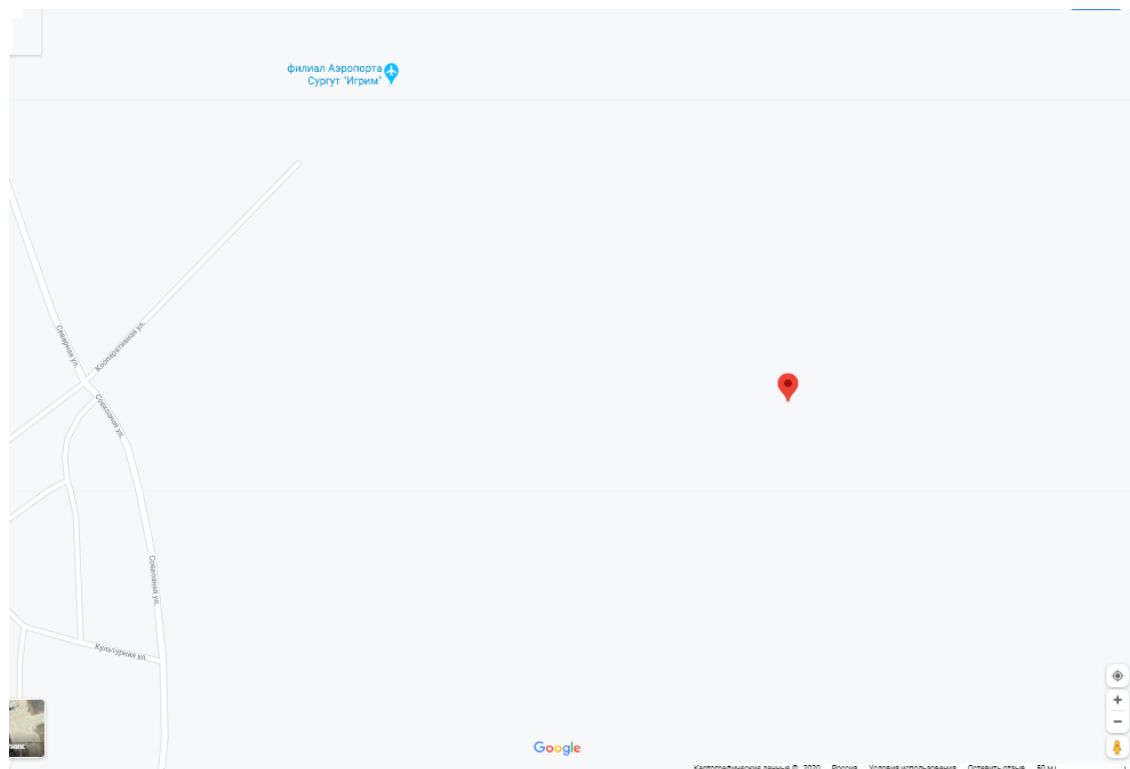


Рис.7.2.3. Месторасположение объекта оценки (ориентировочно)



Игрим — посёлок городского типа в [Березовском районе Ханты-Мансийского автономного округа России](#). Административный центр [городского поселения Игрим](#). Расположен на правом берегу реки [Северной Сосьвы](#), ниже устья реки [Малой Сосьвы](#).

Население: 7477 чел. (2017).

Экономика

Большая часть населения занята в газовой отрасли (ООО «Газпром Трансгаз Югорск», ПАО «Приобтрубопроводстрой»), а также РЭБ флота филиал ПАО «Газпром спецгазавтотранс», ПАО «Подводтрубопроводстрой» (строительство магистральных трубопроводов).

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 производственных 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.;



- недвижимое культурно-развлекательного назначения: театр, кинотеатр, клуб; строения и сооружения в парке отдыха; аква-парк; найт-клуб; боулинг; другое;
- недвижимое общественного питания: рестораны, кафе, бар, другое;
- недвижимое индустрии сервиса: пункт бытового обслуживания, салон красоты, обменный пункт, парикмахерская, фитнес-центр, Интернет-кафе, другое;
- недвижимое 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 ФСО № 7 Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

8.1. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Социально-экономическое положение России январь-июнь 2020г.

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

1) Первая оценка.

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

2) Оценка.
3) Предварительные данные.



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

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

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

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



Динамика социально-экономического развития

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

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

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

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

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

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 **аэропортного комплекса** 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 здания аэропорта, кадастровый номер: 86:05:0324066:659

Описание затратного подхода

Затратный подход к оценке недвижимости обеспечивает подготовку заключения о рыночной стоимости объекта на основании расчета и суммирования всех затрат на создание и ввод в эксплуатацию улучшений, величины ожидаемой прибыли инвестора (девелопера, предпринимателя). Для объекта, который к моменту оценки в течение некоторого времени уже эксплуатировался, найденная таким образом стоимость объекта с новыми улучшениями уменьшается на величину, определяемую степенью снижения потребительских качеств компонентов собственности и окружающей среды.

Расчет затрат для объекта имущества может основываться на расчетной величине либо затрат воспроизводства, либо затрат замещения.

Затраты воспроизводства - это затраты создания виртуальной копии существующего сооружения с использованием того же проекта и аналогичных строительных материалов. То есть, затраты на создание идентичного нового объекта, выраженные в текущих ценах.

Расчетная величина **затрат замещения** предусматривает строительство сооружения с сопоставимой полезностью, применяя конструкции и материалы, которые используются на рынке в настоящее время. То есть, выраженные в текущих ценах затраты на создание аналогичного объекта с наиболее близкой к оцениваемому объекту эквивалентной полезностью.

Существует четыре основных способа определения затрат воспроизводства/ замещения объекта недвижимости:

- **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.

Обоснование выбора метода оценки в рамках затратного подхода

Расчет затрат на строительство объектов основывается на определении затрат замещения.

В рамках настоящей оценки в качестве метода определения затрат замещений в рамках затратного подхода применяется метод сравнительной единицы.

Данный метод базируется на использовании Справочников Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства» компании ООО «Ко-Инвест».

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



Стоимость объекта оценки, включает стоимость прав на земельный участок и стоимость улучшений земельного участка. В общем виде формула для расчета стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода имеет вид:

$$C_{з.п.} = V_b = (C + Pr - D) \quad (10.1.1)$$

где: $C_{з.п.}$ – стоимость объекта оценки полученная в рамках затратного подхода, руб.;
 V_b – стоимость улучшений земельного участка, руб.
 C – стоимость замещения объекта оценки, руб.;
 Pr – прибыль предпринимателя;
 D – коэффициент общего или совокупного износа.

Последовательность определения стоимости в рамках затратного подхода

1. Расчет затрат воспроизводства/замещения (C) объекта оценки;
2. Определение относительной величины (нормы) ожидаемой прибыли предпринимателя (Pr);
3. Определение величины накопленного износа (D) объекта недвижимости;
4. Расчет итоговой стоимости объекта оценки (V_o).

1. Расчет затрат воспроизводства/замещения (C) объекта оценки

УПВС составлены на базисном уровне цен по состоянию на 01.01.1969г. Они сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства или по видам зданий и сооружений и содержат восстановительную стоимость 1 куб.м строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги в зависимости от назначения зданий, их конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе, с учетом климатического района.

УПВС включают:

- все прямые затраты;
- накладные расходы и сметную прибыль;
- общеплощадочные расходы на подготовку и освоение участка;
- затраты на временные здания и сооружения;
- затраты на производство работ в зимнее время;
- прочие работы и затраты.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции здания или сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др.

При расхождении технических характеристик вводятся корректировки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующем сборнике.

1.1. Определение класса конструктивной системы и класса качества объекта

Все здания/сооружения-аналоги в справочнике разделены на 15 классов конструктивных систем в соответствии с преобладанием определенного конструктивного материала в несущих и ограждающих конструкциях и 4 класса качества. Разделение на конструктивные системы является авторской разработкой компании Ко-Инвест и связано с неравномерным ростом цен на основные конструктивные материалы.

Классы конструктивных систем зданий и сооружений

Таблица 10.1.1

Здания		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
Железобетон	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		



С преимущественным применением	
Нерудных и бетона	КС-8
Монолитного железобетона	КС-9
Сборного железобетона	КС-10
Конструкционной стали	КС-11
Стальных труб	КС-12
Древесины	КС-13
Кабелей и проводов	КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории	КС-15

1.2. Определение показателей стоимости (С₆₉)

Подбор соответствующего укрупненного показателя по сборникам УПВС производится в зависимости от назначения и конструкции здания или сооружения, основных материалов исполнения.

Литера А, А1, А2

СБОРНИК № 24
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ АЭРОПОРТОВ ГРАЖДАНСКОЙ АВИАЦИИ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ
Утвержден Министерством гражданской авиации по согласованию с Госстроем СССР
II. ЗДАНИЯ ДЛЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ ПАССАЖИРСКИХ И ГРУЗОВЫХ ПЕРЕВОЗОК

АЭРОВОКЗАЛЫ НА 50, 100, 200, 400 И 700 ПАССАЖИРОВ В ЧАС

Характеристики зданий

Фундаменты сборные бетонные и железобетонные, каркасы сборные железобетонные в аэровокзалах на 200, 400 и 700 пассажиров, стены кирпичные, перекрытия и покрытия сборные железобетонные, кровли рулонные, полы цементные, мозаичные, из линолеума, метлахских и поливинилхлоридных плиток.

Здания оборудованы отоплением, вентиляцией, водопроводом, канализацией, горячим водоснабжением, электроосвещением, радио, телефоном и электрочасами.
Группа капитальности II

Таблица 12

ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 куб. м ЗДАНИИ В РУБ.

Территориальные пояса	Аэровокзалы с пропускной способностью пассажиров в час				
	50	100	200	400	700
1	31,8	32,4	32,5	30,2	35,8
2	33,7	34,3	34,5	32,0	37,9
3	34,7	35,3	35,4	32,9	39,0
4	37,5	38,2	38,4	35,6	42,2
5	40,7	41,5	41,0	38,7	45,8
6	44,2	45,0	45,2	42,0	49,8
7	47,1	48,0	48,1	44,7	53,0
8	56,9	58,0	58,2	54,1	64,1
9	57,9	59,0	59,2	55,0	65,2

Литера а1

СБОРНИК № 28
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ, ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ

Утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства
III. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ
3. ПРОЧИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ КОММУНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Пристройки холодные одноэтажные деревянные

Группа капитальности V

Характеристика здания

Фундаменты - бутовые столбы и деревянные ступля; стены обшитые с наружной стороны по деревянному каркасу; перегородки дощатые; перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля железная по деревянным стропилам.

Имеется электроосвещение.

ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 куб. м ПРИСТРОЙКИ В РУБ.

Таблица 164



Территориальные	Характеристика сооружения	
	на бутовых столбах	на деревянных ступлях
	а	б
1	10,5	9,7
2	11,1	10,3
3	11,9	11
4	12,5	11,5
5	13,1	12,1
6	21	19,4
7	25,7	23,8
8	27,3	25,2
9	29,4	27,2
10	33,2	30,7

Литера Г1

СБОРНИК № 28

УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ, ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ

Утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства
III. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ
3. ПРОЧИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ КОММУНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Навесы деревянные на деревянных ступлях с платформами и без платформ

Группа капитальности V

Характеристика здания

Фундаменты - деревянные ступля; стены каркасные с обшивкой досками одной стороны; перегородки деревянные чистые; полы глинобитные; кровля рубероидная по деревянным стропилам.

Имеется электроосвещение.

ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 кв. м ПОЛА НАВЕСА В РУБ.

Таблица 158

Территориальные	Площадь навеса в м2 до			
	500		1000	
	с платформой	без платформы	с платформой	без платформы
пояса	а	б	в	г
1	18,6	17,8	17,4	17
2	19,7	18,9	18,4	18
3	21	20,1	19,7	19,2
4	22,1	21,2	20,7	20,2
5	23,2	22,2	21,8	21,2
6	37,2	35,6	34,8	34
7	45,6	43,6	42,6	41,6
8	48,4	46,3	45,2	44,2
9	52,1	49,8	48,7	47,6
10	58,8	56,2	55	53,7

1.3. Корректировка показателей стоимости объекта-аналога

Корректировка показателя стоимости объекта-аналога на отличия и отсутствие отдельных строительных элементов по сравнению с характеристиками объекта оценки производится путем умножения исходного значения стоимости из сборника УПВС на общий коэффициент корректировки. Значение общего коэффициента определяется путем перемножения всех поправочных коэффициентов.

Корректировка на климатический район (К_к)

Укрупненные показатели восстановительной стоимости рассчитаны за единицу сравнения для условий 5 территориального и I климатического района. Для определения оценочной стоимости недвижимого имущества по V территориальному и I климатическому району к единичной стоимости соответствующего территориального пояса применяется поправочный коэффициент (техническая часть соответствующего сборника УПВС) для Тюменской области (севернее 60-й параллели).



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ
отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы
для переоценки основных фондов

Наименование	Территори- альные пояса	Климатиче- ский район
Тюменская область (южнее 60-й параллели)	2	I
Тюменская область (севернее 60-й параллели до Полярного круга)	5	I

СБОРНИК № 28
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ, ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ
Утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства
III. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ
3. ПРОЧИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ КОММУНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

№ п/п	Здания	Климатические районы		
		I	III	IV
1	Кирпичные и смешанной конструкции	1,07	0,94	0,92
2	Деревянные	1,05	0,93	0,91
3	Из легких бетонных блоков, крупноблочные и крупнопанельные	1,07	0,94	0,91

СБОРНИК № 24
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ АЭРОПОРТОВ ГРАЖДАНСКОЙ АВИАЦИИ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ
Утвержден Министерством гражданской авиации по согласованию с Госстроем СССР
II. ЗДАНИЯ ДЛЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ ПАССАЖИРСКИХ И ГРУЗОВЫХ ПЕРЕВОЗОК

Климатические районы	Коэффициенты	
	для зданий	для сооружений
I	1,02	1,03
III	0,99	0,99
IV	0,98	0,98

Корректировка на группу капитальности (K₁)

Стоимость зданий и сооружений, фактическая капитальность которых не соответствует капитальности, указанной в таблицах сборника, следует корректировать с применением поправочных коэффициентов, содержащихся в технической части к сборникам. Корректировка не требуется.

Литера	Наименование объекта	Группа капитальности	Группа капитальности по сборнику	Сборник УПСВ	K ₁
A,A1	Аэропорт, теплый пристрой	IV	II	№24/12а	0,84
A2	Теплый пристрой	III	II	№24/12а	0,94
a1	Холодный пристрой	IV	V	№28/164а	1,08
Г1	Навес	V	V	№28/158а	1

СБОРНИК № 24
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ АЭРОПОРТОВ ГРАЖДАНСКОЙ АВИАЦИИ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ
Утвержден Министерством гражданской авиации по согласованию с Госстроем СССР



9. Полная восстановительная стоимость здания или сооружения определяется умножением восстановительной стоимости единицы измерения на их общий объем. При этом должны учитываться поправки, приведенные в настоящих указаниях (табл. 1, 2 и 3).

Таблица 2

Общественные здания						
Группа капитальности	Коэффициенты для перехода к другим группам капитальности					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,95	0,89	0,80	0,73	0,67
II	1,05	1,00	0,94	0,84	0,77	0,71
III	1,12	1,06	1,00	0,90	0,82	0,75
IV	1,25	1,19	1,11	1,00	0,91	0,84
V	1,37	1,30	1,22	1,10	1,00	0,95
VI	1,49	1,41	1,34	1,19	1,05	1,00

Производственные здания					
Группа капитальности	Коэффициенты для перевода к другим группам капитальности				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	0,96	0,85	0,70	0,66
II	1,04	1,00	0,89	0,73	0,69
III	1,18	1,13	1,00	0,83	0,78
IV	1,43	1,37	1,21	1,00	0,94
V	1,52	1,45	1,29	1,06	1,00

При переоценке жилых, административных, культурно-бытовых и торговых зданий (жилые дома, гостиницы, общежития, детские учреждения, учебные заведения, коммунальные здания, заводоуправления, магазины, рестораны, кафе, столовые, закусочные, пожарные депо, медпункты, бытовые помещения промзданий, веранды, холодные пристройки, сараи и другие здания аналогичного назначения), фактическая капитальность которых не соответствует капитальности, указанной в таблицах сборника, следует к укрупненным показателям, приведенным в сборниках, применять следующие поправочные коэффициенты:

Группа капитальности по сборникам укрупненных показателей	Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

Для торговых баз, складов, хранилищ, холодильников, ледников и мелких производственных предприятий применять следующие поправочные коэффициенты:

Группа капитальности по сборникам укрупненных показателей	Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	0,98	0,92	0,77	0,71
II	1,02	1,00	0,94	0,78	0,73
III	1,09	1,06	1,00	0,84	0,78
IV	1,30	1,27	1,19	1,00	0,93
V	1,40	1,37	1,29	1,10	1,00

Для сборников, в которых помещены поправки на капитальность, настоящие коэффициенты применять не следует.

Корректировка на удельные веса элементов (K_2)

Учитывает различие отдельных конструктивных элементов между объектом оценки и объектом-аналогом. В данном случае корректировка не требуется.

1.4. Определение откорректированных показателей стоимости

Умножение корректировки на укрупненный показатель стоимости строительства 1 единицы измерения (1 м.п./м³/м/км/шт.), подобранный из подходящей таблицы сборника УПВС дает откорректированную стоимость 1 м.п./м³/м/км/шт. (C_{69}^*).

$$C_{69}^* = C_{69} \times K_k \times K_1 \times K_2 \quad (10.1.2)$$

где C_{69}^* - откорректированная стоимость единицы измерения объекта аналога, руб.;

C_{69} - стоимость замещения единицы измерения объекта аналога, руб.;

K_k - корректировка на климатический район;

K_1 - корректировка на группу капитальности;

K_2 - корректировка на удельные веса элементов.

1.5. Переход к уровню цен на дату оценки и расчет затрат замещений

Стоимость затрат замещения оцениваемых объектов в уровне цен на дату оценки определяется путем пересчета стоимости строительства в уровне цен 1969 года сначала в уровень цен 1984, а затем



- в уровень цен на дату оценки с использованием соответствующих коэффициентов и индексов в отраслевом разрезе.

$$E_b = C_{69*} \times V \times K_{69-84} \times K_{84-07.2019} \times K_{07.2019-09.2020} \quad (10.1.3)$$

где **E_b** – стоимость затрат замещения, руб.;

C_{69*} - откорректированная стоимость единицы измерения объекта аналога, руб.;

V – количество единиц измерения оцениваемого объекта, м³;

K₆₉₋₈₄ - индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 1 января 1984г., введен постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983г. №94. Состоит из отраслевого и территориального (Ханты-Мансийского автономного округа-Югры – **1,03**, воздушный транспорт – **1,16**) коэффициентов.

$$K_{69-84} = 1,03 * 1,16 = 1,19$$

K_{84-07.2019} – корректирующий коэффициент для зданий и сооружений, расположенных в Тюменской области (севернее 60-й параллели) с учетом конструктивной системы, определяется на основании данных информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 108/19, стр.57-58 (данный коэффициент представлен в таблице «Индексы цен на СМР»).

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

на 01.07.2019 года, по сравнению со сметными ценами 1984 года, без НДС

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето-прозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона и стали	железобетона и стали	легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Западно-Сибирский район										
Республика Алтай	92,559	97,068	109,636	118,443	124,718	129,521	128,378	120,449	132,561	101,230
Алтайский край	97,945	108,407	118,877	114,435	133,745	135,454	135,799	124,818	140,532	107,901
Кемеровская область	113,144	131,805	157,161	113,692	161,030	162,811	164,936	150,310	180,777	123,592
Новосибирская область	111,182	118,829	150,497	119,127	152,064	156,211	154,220	142,968	158,269	119,216
Омская область	130,704	149,852	177,315	201,971	178,817	181,087	180,785	162,347	185,147	140,400
Томская область (южнее 60-параллели)	127,941	143,128	160,303	133,165	173,862	177,373	172,298	153,187	187,183	134,373
Тюменская область (южнее 60-параллели)	128,175	140,919	187,008	132,568	185,401	181,917	184,190	163,889	195,202	138,333
Тюменская область (севернее 60-парал.)*	128,175	140,919	187,008	132,568	185,401	181,917	184,190	163,889	195,202	138,333



Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							
	нерудных материалов и бетона	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)
	Класс конструктивных систем							
Западно-Сибирский район	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15
Республика Алтай	111,296	104,797	112,509	130,899	115,078	101,230	118,971	81,541
Алтайский край	129,423	101,826	129,276	134,469	132,712	107,901	128,814	96,646
Кемеровская область	142,161	119,691	144,274	160,151	153,546	123,592	155,475	142,574
Новосибирская область	128,638	115,809	136,424	149,717	142,402	119,216	150,815	117,226
Омская область	157,082	142,218	170,536	159,310	178,372	140,400	184,897	154,847
Томская область (южнее 60-параллели)	150,232	130,072	165,338	162,849	162,393	134,373	170,983	132,147
Тюменская область (южнее 60-параллели)	150,476	125,946	172,139	159,363	171,461	138,333	187,727	159,131
Тюменская область (севернее 60-параллели)*	150,476	125,946	172,139	159,363	171,461	138,333	187,727	159,131

Литера	Наименование объекта	КС	К _{84-07.2019}
А,А1	Аэропорт, теплый пристрой	КС-7	138,333
А2	Теплый пристрой	КС-6	184,19
а1	Холодный пристрой	КС-7	138,333
Г1	Навес	КС-13	138,333

К_{07.2019-09.2020} – корректирующий коэффициент на дату оценки (30 сентября 2020 г.) по сравнению со сметными ценами на июль 2019 г. для зданий и сооружений, расположенных в Тюменской области на основании данных информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 108/19 стр. 53 и 112/20 стр.53



Дата введения сметных цен, период	Восточно-Сибирский район						
	Томская область	Республика Бурятия	Республика Тыва	Республика Хакасия	Красноярский край	Иркутская область	Забайкальский край
01.01.1984	0,04871	0,07222	0,07274	0,05643	0,05863	0,05749	0,06287
01.01.1991	0,07850	0,11620	0,11963	0,09101	0,09501	0,09305	0,10251
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,202	1,186	1,020	1,036	1,277	1,126	1,091
2001 г.	1,668	1,603	1,148	1,286	1,685	1,431	1,345
2002 г.	2,012	1,890	1,506	1,562	2,046	1,728	1,611
2003 г.	2,368	2,162	1,812	1,685	2,234	2,120	1,871
2004 г.	2,708	2,467	2,094	2,031	2,718	2,381	2,120
2005 г.	3,150	2,840	2,481	2,360	3,186	2,804	2,472
2006 г.	3,900	3,480	3,045	2,928	3,955	3,478	3,086
2007 г.	4,558	3,988	3,526	3,459	4,642	4,073	3,655
2008 г.	5,323	4,711	4,187	4,099	5,458	4,843	4,324
2009 г.	5,433	5,000	4,610	4,344	5,820	5,414	4,594
2010 г.	5,244	5,539	4,659	5,245	6,605	5,622	5,129
2011 г.	5,283	6,105	4,500	5,751	6,654	5,708	5,012
2012 г.	5,625	6,834	5,154	6,597	7,708	6,408	5,757
2013 г.	6,408	7,876	6,488	7,230	8,399	7,439	7,173
2014 г.	6,629	8,469	7,111	7,548	8,782	7,604	7,579
2015 г.	6,817	8,627	7,680	7,225	9,328	7,653	8,010
2016 г.	6,968	9,132	8,095	7,487	9,784	8,001	8,496
2017 г.	7,601	9,794	8,324	8,239	9,971	8,320	8,983
2018 г.	7,901	10,171	8,570	8,740	10,552	8,755	9,376
1-й кв.	7,769	9,930	8,448	8,654	10,341	8,590	9,262
2-й кв.	7,825	10,012	8,516	8,691	10,407	8,648	9,323
3-й кв.	7,985	10,330	8,641	8,788	10,691	8,858	9,440
4-й кв.	8,026	10,411	8,674	8,826	10,767	8,922	9,479
2019 г.	8,071	10,483	8,724	8,887	10,844	8,982	9,541
1-й кв.	8,129	10,555	8,785	8,962	10,928	9,047	9,619
апрель	8,138	10,569	8,795	8,973	10,943	9,059	9,632
май	8,216	10,681	8,868	9,039	10,876	9,157	9,656
июнь	8,161	10,602	8,816	8,991	10,916	9,088	9,636
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
июль	8,237	10,715	8,888	9,053	10,916	9,185	9,675
август	8,258	10,748	8,909	9,067	10,957	9,212	9,694
сентябрь	8,279	10,782	8,929	9,080	10,998	9,240	9,712

Дата введения сметных цен, период	Западно-Сибирский район			Восточно-Сибирский район			
	Омская область	Томская область	Тюменская область	Республика Тыва	Республика Хакасия	Красноярский край	Иркутская область
01.01.1984	0,06290	0,06399	0,04871	0,07274	0,05643	0,05863	0,05749
01.01.1991	0,10252	0,10350	0,07850	0,11963	0,09101	0,09501	0,09305
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,157	1,139	1,202	1,020	1,036	1,277	1,126
2001 г.	1,471	1,582	1,668	1,148	1,286	1,685	1,431
2002 г.	1,722	1,906	2,012	1,506	1,562	2,046	1,728
2003 г.	2,024	2,225	2,368	1,812	1,685	2,234	2,120
2004 г.	2,350	2,584	2,708	2,094	2,031	2,718	2,381
2005 г.	2,732	3,051	3,150	2,481	2,360	3,186	2,804
2006 г.	3,388	3,746	3,900	3,045	2,928	3,955	3,478
2007 г.	4,025	4,312	4,558	3,526	3,459	4,642	4,073
2008 г.	4,791	5,111	5,323	4,187	4,099	5,458	4,843
2009 г.	5,180	5,455	5,433	4,610	4,344	5,820	5,414
2010 г.	5,056	5,687	5,244	4,659	5,245	6,605	5,622
2011 г.	6,673	7,016	5,283	4,500	5,751	6,654	5,708
2012 г.	8,134	7,648	5,625	5,154	6,597	7,708	6,408
2013 г.	8,994	8,019	6,408	6,488	7,230	8,399	7,439
2014 г.	9,303	8,460	6,629	7,111	7,548	8,782	7,604
2015 г.	9,195	8,708	6,817	7,680	7,225	9,328	7,653
2016 г.	9,624	8,978	6,968	8,095	7,487	9,784	8,001
2017 г.	10,154	9,603	7,601	8,324	8,239	9,971	8,320
2018 г.	10,797	10,207	7,901	8,570	8,740	10,552	8,755
2019 г.	11,239	10,402	8,223	8,879	9,045	10,948	9,165
1-й кв.	11,045	10,340	8,071	8,724	8,887	10,844	8,982
2-й кв.	11,155	10,341	8,161	8,816	8,991	10,916	9,088
3-й кв.	11,306	10,377	8,276	8,930	9,097	10,950	9,229
4-й кв.	11,449	10,552	8,385	9,045	9,204	11,083	9,361
2020 г.	11,503	10,600	8,422	9,090	9,249	11,136	9,410
1-й кв.	11,548	10,644	8,452	9,131	9,289	11,182	9,453
апрель	11,564	10,658	8,463	9,144	9,301	11,196	9,467
май	11,651	10,703	8,504	9,252	9,395	11,234	9,545
июнь	11,588	10,668	8,473	9,176	9,328	11,204	9,488
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2020 г. ПРОГНОЗ							
июль	11,676	10,723	8,515	9,283	9,422	11,252	9,566
август	11,700	10,743	8,526	9,314	9,448	11,270	9,587
сентябрь	11,725	10,763	8,537	9,345	9,475	11,288	9,608

Выпуск 112 • июль 2020

© КО-ИНВЕСТ 2020

K_{07.2019} – 8,237K_{09.2020} – 8,537



$K_{07.2019-09.2020} = 8,537/8,237 = 1,038$

2. Определение относительной величины (нормы) ожидаемой прибыли предпринимателя (Pr)

Прибыль предпринимателя отражает сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде платы за использование («замораживание») собственных и заемных средств на время строительства (создания) улучшений – на уровне, не ниже ближайшего из альтернативных проектов. При этом, денежные потоки, представляющие собой затраты на приобретение участка, осуществление строительства и полномасштабного ввода объекта в эксплуатацию, по динамике распределения во времени совпадают с денежными потоками по альтернативному проекту.

Величина прибыли, которую типичный инвестор надеется получить, вкладывая средства в новое строительство, должна быть тем больше, чем продолжительнее срок строительства (крупнее и сложнее объект) и чем больше размер первоначального платежа.

Прибыль предпринимателя определяется на уровне ключевой ставки Банка России и составляет 4,25%.

Цель по инфляции	Инфляция	август 2020	3,6%
4,0%	Ключевая ставка	с 27.07.2020	4,25%

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

3. Определение величины накопленного износа (D) объекта недвижимости

Физический износ ($D_{\text{физ}}$) – это потеря стоимости, вызванная ухудшением физического состояния, в результате изнашивания в ходе эксплуатации и воздействия физических процессов.

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

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

Классификация износов может быть проведена по критерию технической возможности и экономической целесообразности их устранения и по причинам, их вызывающим. С точки зрения возможности устранения различают:

- неустраняемый износ, т.е. износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям, так как расходы на устранение превышают прирост полезности и стоимости соответствующего объекта;
- устранимый износ или устранимое обесценение, есть износ или устаревание, устранение которых является технически возможным и экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

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 недвижимого 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 1991 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 недвижимого имущества.

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

Далее рассчитывается физический износ имущества на основании фактического срока службы.

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

$$И = \frac{ЭВ}{ЭЖ},$$

где И – износ;
ЭВ – эффективный возраст;
ЭЖ – срок экономической жизни.

Оценщик определил износ экспертным методом на основании технической документации и технического состояния на дату составления технической документации.

Литера	Наименование объекта	Ифиз, %
А	Аэропорт	75
А1	Теплый пристрой	25
А2	Теплый пристрой	10
а1	Холодный пристрой	30
Г1	Навес	15

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

Функциональное (моральное) устаревание - уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия объемно - планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Объект оценки соответствует всем требованиям по объемно-планировочным, конструктивным решениям и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено.

Значение величины функционального устаревания определяется на уровне **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 недвижимости и других качественных параметров окружения.

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

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости улучшений земельного участка, факторы внешнего устаревания выявлены не были. Внешнее устаревание равно **0%**.

Коэффициент, учитывающий НДС ($K_{ндс}$)

Коэффициент, учитывающий НДС ($K_{ндс}$) 20% составляет 1,2.



4. Определение итоговой стоимости объекта оценки (Vo)

Таблица 10.1.6

Литера	Наименование объекта	Группа капитальности	Сборник УПСВ	ед.изм.	С69, руб.	Кк	К1	К2	С69*, руб.	К69.84	К84.07.2019	К07.2019-02.2020	Кол-во ед.изм.	Итого Еб, руб.	Pr, %	Еб с учетом Pr, руб.	Иф из, %	Увн, %	Уфун, %	И, %	Еб + Pr - D, руб.	Итого Еб+Pr -D, руб.
A	Аэропорт	IV	№24/12a	куб.м	40,7	1,02	0,84	1	34,87	1,19	138,333	1,038	2068	12 321 755,65	4,25	12 845 430,27	75	0	0	0	3 211 400,00	3 853 680,00
A1	Теплый пристрой	IV	№24/12a	куб.м	40,7	1,02	0,84	1	34,87	1,19	138,333	1,038	176	1 048 660,06	4,25	1 093 228,11	25	0	0	0	819 900,00	983 880,00
A2	Теплый пристрой	III	№24/12a	куб.м	40,7	1,02	0,94	1	39,02	1,19	184,19	1,038	175	1 553 587,35	4,25	1 619 614,81	10	0	0	0	1 457 700,00	1 749 240,00
a1	Холодный пристрой	IV	№28/164a	куб.м	13,1	1,05	1,08	1	14,86	1,19	138,333	1,038	20	50 783,07	4,25	52 941,35	30	0	0	0	37 100,00	44 520,00
Г1	Навес	тесовые	№28/158a	кв.м	23,2	1,05	1	1	24,36	1,19	138,333	1,038	37,5	156 091,29	4,25	162 725,17	15	0	0	0	138 300,00	165 960,00



	Итого																				5 664 400	6 797 280
--	-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------	-----------



10.2. Расчет рыночной стоимости здания гаража на 2 автомашины и здания теплого склада

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

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

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

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

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

На доходном подходе основаны:

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

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

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

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

Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода

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

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

Оцениваемые объекты могут быть переданы в аренду по частям. Имеющаяся у оценщика информация о ставках аренды на аналогичные объекты позволяет применить доходный подход.

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

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

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

Учитывая вышеизложенное в рамках доходного подхода применяется метод прямой капитализации.

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



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

$$C_{\text{дох}} = \frac{\text{ЧОД}}{R} \quad (10.2.1.)$$

где $C_{\text{дох}}$ – стоимость оцениваемого имущества, полученная в рамках доходного подхода, руб.;
 ЧОД – чистый операционный доход, руб. в год;
 R – ставка капитализации, %.

1. Определение чистого операционного дохода

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

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} \quad (10.2.2.)$$

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

ОР – операционные расходы, руб. в год.

Определение потенциального валового дохода

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

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

$$\text{ПВД} = \text{Зар} \times S \times 12 \quad (10.2.3.)$$

где ПВД - потенциальный валовой доход, руб. в год;

Зар – ставка аренды для оцениваемого имущества, руб./кв.м/мес.;

S – площадь оцениваемого имущества, кв.м

Расчет ставки арендной платы для оцениваемых нежилых площадей

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

Расчет рыночной ставки арендной платы основывается на общем анализе состояния рынка недвижимости г. Ханты-Мансийск.

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

1. Выбор и установление цены аналогов.

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

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

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

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

Выбор объектов-аналогов

Таблица 10.2.1

Показатели	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение
Местоположение	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Центральная пл.	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Обьездная ул., 17	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Центральная пл.



Показатели	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рыночные условия	04.09.2020г.	21.09.2020г.	17.09.2020г.
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Этажность	1	1	1
Наличие отопления	отапливаемый	отапливаемый	отапливаемый
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Источник информации	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_n_edvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_179_m_2009127766	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_n_edvizhimost/skladskoe_pomeschenie_342_m_1894034934	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_n_edvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_147.9_m_2009081603
Собщая (м2)	179	342	147,9
Цена аренды за месяц	71 600	164 160	59 160
Цена аренды 1м2/мес. (с учетом НДС)	400	480	400

* Копии источников информации представлены в Приложении к настоящему отчету

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

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

Обоснование выбора единицы сравнения:

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

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

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

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения).

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

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

Сравнительный анализ по всем элементам сравнения

Таблица 10.2.2

Показатели	Объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Здание гаража на 2 автомашины/ Здание теплого склада	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, пгт. Игрим	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Центральная пл.	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Обездная ул., 17	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Центральная пл.
Рыночные условия	Дата оценки 30 сентября 2020г.	04.09.2020г.	21.09.2020г.	17.09.2020г.
Материал стен	Капит	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Этажность	1	1	1	1
Наличие отопления	отапливаемый	отапливаемый	отапливаемый	отапливаемый
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Источник информации		https://www.avito.ru/hanty-nty-	https://www.avito.ru/hanty-nty-	https://www.avito.ru/hanty-nty-



Показатели	Объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		mansiyisk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_179_m_2009127766	mansiyisk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_342_m_1894034934	mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_147.9_m_2009081603
Собщая (м2)	-	179	342	147,9

Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения

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

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. В настоящей оценке передаваемые права аналогов и оцениваемого имущества не различаются. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Условия финансирования. Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

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

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

Корректировка вводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, 2018», стр. 271.

Таблица 10.2.3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%

Скидка на торг принимается как максимальное значение неактивного рынка, поскольку ограниченное количество аналогов, спроса нет.

Шкала корректировки на условия продажи

Таблица 10.2.4

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия продажи	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи		-11,50%	-11,50%	-11,50%

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

Корректировка на дату продажи вносится в том случае, если аналоги выставлялись 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. **Корректирующий коэффициент составляет 1.**

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

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

Корректировка вводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, 2018», стр. 94.

1. Универсальные производственно-складские объекты

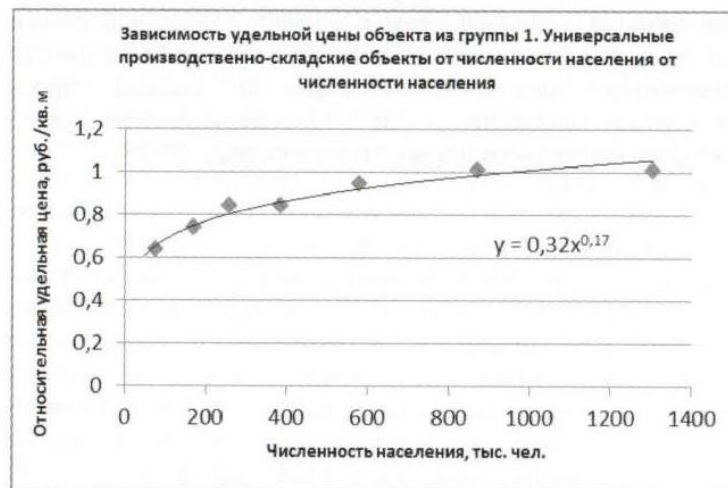


Таблица 10.2.5

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Обьездная ул., 17	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Обьездная	Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 120/5
Население 2017	7902	98692	98692	98692
коэффициент	1,47	2,26	2,26	2,26
Корректировка на местоположение		0,65	0,65	0,65

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

Объект оценки представляет собой 1-этажное здание, как и объекты аналоги 1-этажные. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на состояние отделки

Рыночная стоимость помещения на прямую зависит от состояния внутренней отделки, так помещения, с выполненным качественным современным ремонтом, стоят дороже помещений, в которых отделка выполнена с использованием недорогих материалов (эконом).

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги не отличаются данному элементу сравнения, без отделки. Корректировка вводится в размере **0%**.



Шкала корректировки на состояние отделки

Таблица 10.2.6

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка на состояние отделки		1	1	1

Корректировка на материал стен

Корректировка вводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, 2018», стр. 205.

Матрицы коэффициентов

Таблица 10.2.7

усредненные данные по России				
цены/арендные ставки		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,28	1,82
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,43
	металлические	0,55	0,70	1,00

Шкала корректировки на материал стен

Таблица 10.2.8

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Материал стен	Капит	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Корректировка на материал стен		1,28	1,28	1,28

Корректировка на физическое состояние

Корректировка вводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, 2018», стр. 229.

Матрицы коэффициентов

Таблица 10.2.9

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Шкала корректировки на физическое состояние

Таблица 10.2.10

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние		1	1	1

Корректировка на наличие отопления

Корректировка вводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, 2018», стр. 197.

Матрицы коэффициентов

Таблица 10.2.11

усредненные данные по России				
цены/арендные ставки		Аналог		
		отопление есть	отопление отсутствует	
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,32	
	отопление отсутствует	0,76	1,00	

Шкала корректировки на физическое состояние

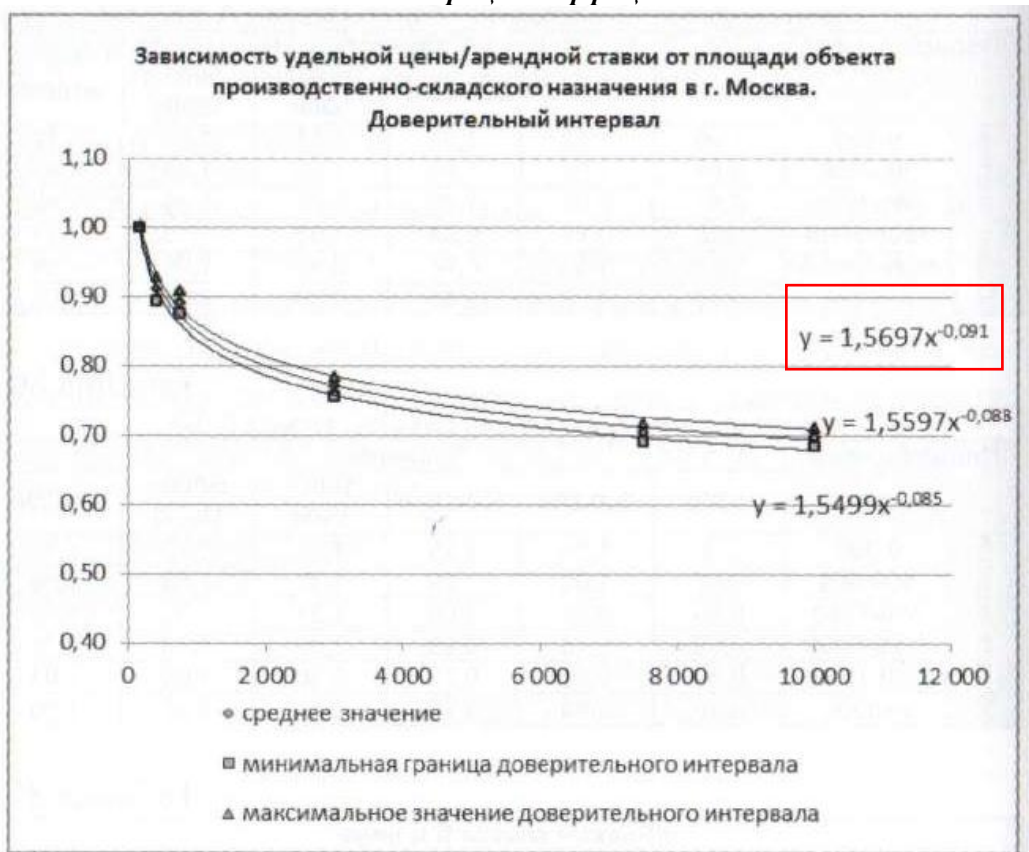
Таблица 10.2.12

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие отопления	отапливаемый	отапливаемый	отапливаемый	отапливаемый
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00

Корректировка на площадь

Корректировка вводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, 2018», стр. 175.

Матрицы коэффициентов



Шкала корректировки на площадь

Таблица 10.2.13

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Отношение площадей	575,20	179,0	342,0	147,9
коэффициент	0,88	0,98	0,92	1
Корректировка на площадь		0,898	0,957	0,880

Экономические характеристики использования нежилого помещения. Стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию оцениваемого имущества, необходимо выполнить корректировку цены для сопоставимого объекта.

Для административных помещений были подобраны офисные помещения, расположенные в зданиях.

По данному элементу сравнения введение корректировки не требуется. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Введение прочих корректировок не требуется.



Расчет соответствующих корректировок и стоимости арендной платы по методу сравнения продаж приведен в таблицах ниже.

Расчет рыночной арендной платы оцениваемых объектов

Таблица 10.2.14

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена аренды 1м2/мес. (с учетом НДС)		400	480	400
Условия продажи и оплаты		обычные	обычные	обычные
Корректировка на условия продажи		1	1	1
Цена после корректировки		400	480	400
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права		1	1	1
Цена после корректировки		400	480	400
Характер цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Поправка на уторгование		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Цена после корректировки		354	425	354
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Центральная пл.	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Обьездная ул., 17	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Центральная пл.
Корректировка на местоположение		0,65	0,65	0,65
Цена после корректировки		230	276	230
Материал стен	Капит	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Корректировка на материал стен		1,28	1,28	1,28
Цена после корректировки		295	354	295
Наличие отопления	отапливаемый	отапливаемый	отапливаемый	отапливаемый
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		295	354	295
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние		1	1	1
Цена после корректировки		295	354	295
Состояние отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на состояние отделки		1	1	1
Цена после корректировки		295	354	295
Площадь, кв.м	575,20	179,0	342,0	147,9
Корректировка на площадь		0,898	0,957	0,880
Цена после корректировки		265	339	260
Стоимость, руб./кв.м/мес.	288			
Весовые коэффициенты		8%	-18%	10%
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a ⁿ		0,6625	0,7063	0,6500
A			2,0188	
Весовые коэффициенты		0,3282	0,3499	0,3220



Промежуточный результат		87	119	84
Стоимость, руб./кв.м/мес.	290			

* Стоимость представлена с учетом НДС. Информация получена в результате переговоров с продавцами и представителями продавцов.

Анализ достаточности и достоверности информации.

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

Коэффициент вариации представляет собой стандартное отклонение результата, выраженное в виде процентного отношения к среднему значению результирующего показателя. Коэффициент вариации может служить критерием прогнозных качеств полученной итоговой модели: чем меньше его величина, тем более высокими являются полученные результаты.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

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

где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб.;
 P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

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

где: S^2 - дисперсия выборки;
 n - количество элементов выборки;
 P_i - i -е значение стоимости в выборке, руб.

Рекомендуемый коэффициент вариации стоимости недвижимого имущества не должен превышать 33% (Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008).

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

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

Данная информация является достаточной.

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.

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

Определение действительного валового дохода

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

Расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляем по формуле:

$$ДВД = ПВД \times (1 - Кнедоисп.)$$

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



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

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

Значение недозагрузки определяется согласно данным «Справочника оценщика недвижимости», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход», Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 33.

Коллективное мнение оценщиков

Таблица 10.2.15

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	12,6% 14,1%

Согласно приведенному справочнику недозагрузка имеет среднее значение доверительного интервала коллективного мнения оценщиков и мнения сотрудников банков: **13,3%**,

Определение операционных расходов

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

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

- условно-постоянные;
- условно-переменные.

Затраты на содержание и управление определяются согласно данным «Справочника оценщика недвижимости», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход», Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 73.

Коллективное мнение оценщиков

Таблица 10.2.16

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		14,2%	16,5%
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%

Согласно приведенному справочнику операционные расходы имеет среднее значение коллективного мнения оценщиков и мнения сотрудников банков **15,3%**.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) определяется по формуле: **ЧОД = ДВД – ОР**

2. Определение ставки капитализации

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.

Ставка капитализации определяется согласно данным «Справочника оценщика недвижимости», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход», Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 114.

Коллективное мнение оценщиков

Таблица 10.2.17



Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,6%	10,9%	12,3%

Согласно приведенному справочнику текущая доходность имеет максимальное значение доверительного интервала и составляет **11,6%**.

3. Приведение потока ожидаемых доходов в стоимость на дату оценки

Стоимость оцениваемого нежилого помещения доходным подходом, составляет:

Расчет стоимости оцениваемых зданий, входящих в состав объекта оценки

Таблица 10.2.19

Наименование показателя	здание гаража на 2 автомашины	здание теплового склада
Ставка аренды, руб.	290	290
Площадь	541,70	33,50
ПВД, руб.	1 885 116	116 580
К недоисп.	0,133	0,133
ДВД, руб.	1 634 396	101 075
ОР, руб.	288 423	17 837
Чистый операционный доход, руб.	1 345 973	83 238
Ставка капитализации, %	11,6	11,6
Рыночная стоимость объекта, руб. с НДС, с учетом округления	11 603 200	717 600

10.3. Расчет рыночной стоимости взлетно-посадочной полосы 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.;

C₀ – 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:

$$ЗВ = C_0 \times J$$

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

J – корректирующий коэффициент для технологического оборудования на февраль 2020 по сравнению с ценой на дату постановки на баланс (раздел 2 Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 109/2019, стр. 100)

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2020-2023 гг. (с учетом НДС)**

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,280	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	127,653	-0,136	105,217	-1,081
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Декабрь 20	128,733	0,846	106,531	1,249
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,813	0,839	107,845	1,234
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	130,893	0,832	109,159	1,219
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	131,972	0,825	110,474	1,204
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Декабрь 21	133,052	0,818	111,788	1,190
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	134,132	0,812	113,102	1,176
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	135,212	0,805	114,417	1,162
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	136,292	0,799	115,731	1,149
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Декабрь 22	137,371	0,792	117,045	1,136
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	138,451	0,786	118,360	1,123
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	139,531	0,780	119,674	1,110
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090					
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870					

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

Согласно формуле затраты воспроизводства оцениваемого имущества, составляют:

III. Определение корректировки на накопленный износ

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

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



- **физический износ ($D_{\text{физ}}$)** – это потеря стоимости, вызванная ухудшением физического состояния в результате изнашивания в ходе эксплуатации и воздействия физических процессов;
- **функциональное устаревание ($D_{\text{фун}}$)** – это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту собственности в результате развития новых технологий;
- **экономическое (внешнее) устаревание ($D_{\text{вн}}$)** – это потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самой собственности, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменение в снабжении сырьевыми материалами, изменение управленческих концепций, потеря рынков, потеря рабочей силы и т.п.

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

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

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

где D – коэффициент общего или совокупного износа;

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

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

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

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

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

Существуют следующие методы расчета физического износа:

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

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

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

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

Далее рассчитывается физический износ имущества на основании фактического срока службы.

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

$$И = \frac{ЭВ}{ЭЖ}, \quad (10.3.1)$$

где $И$ – износ;

$ЭВ$ – эффективный возраст;



ЭЖ – срок экономической жизни.

В данном случае физический износ определялся экспертным методом, на основании описания таблиц 7.2.10.

Таблица 10.3.1

№ п/п	Наименование имущества	Физический износ, %	Характеристика технического состояния	Общая характеристика технического состояния
1	взлетно-посадочная полоса	10	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

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 10.3.2

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование имущества	D _{физ} , %	D _{вн} , %	D _{фун} , %	D, %
1	108516001314	Взлетно-посадочная полоса, кадастровый номер 86:05:0324115:23	10	0	0	10

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 10.3.3

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, с учетом округления, руб.
Взлетно-посадочная полоса, назначение: 7.6. сооружения воздушного транспорта, площадью 195 630,8 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, 65	3 060 109,26	01.10.2019	122,397	127,653	1,043	3 191 694	10	2 872 500,00



Заключение

Наименование объекта	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС (20%), руб.
Взлетно-посадочная полоса, назначение: 7.6. сооружения воздушного транспорта, площадью 195 630,8 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, 65	2 872 500,00	2 393 750,00

10.4. 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	23.09.2020г.	23.09.2020г.	03.06.2020г.



Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местонахождение	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Обьездная ул.	Ханты-Мансийский автономный округ, городской округ Ханты-Мансийск, район АБЗ	Ханты-Мансийск, Центральная площадь
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для строительства административного здания	Промназначение	Промназначение
Наличие коммуникаций	Нет	Нет	Нет
Наличие улучшений	деревянное здание	Нет	Нет
Площадь, кв.м.	5 400	4 000	6 500
Цена предложения, руб.	30 000 000	9 000 000	8 500 000
Цена предложения, руб./кв.м.	5 556	2 250	1 308
Источник информации	https://khm.etagi.com/commerce/4339789/	https://khm.etagi.com/commerce/4418333/	hanty-mansiysk/zemelye-uchastki/uchastok_65_sot_promnaznacheniya_1919723576

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-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 30.09.2020 г.	23.09.2020г.	23.09.2020г.	03.06.2020г.
Местонахождение	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Березовский район, пгт. Игрим, ул. Кооперативная, 66 Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, 65	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Обьездная ул.	Ханты-Мансийский автономный округ, городской округ Ханты-Мансийск, район АБЗ	Ханты-Мансийск, Центральная площадь
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	здание аэропорта	Для строительства административного здания	Промназначение	Промназначение
Наличие коммуникаций	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие улучшений	условно свободный	деревянное здание	Нет	Нет
Площадь, кв.м.	201 613 1206	5 400	4 000	6 500
Цена предложения, руб.		30 000 000	9 000 000	8 500 000
Цена предложения, руб./кв.м.		5 556	2 250	1 308



Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://khm.etagi.com/commerce/4339789/	https://khm.etagi.com/commerce/4418333/	hanty-mansiysk/zemelnye-uchastki/uchastok-65-sot.-prom-naznacheniya-1919723-576

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.

Корректировка определена на основании «Справочника Оценщика недвижимости, 2018г», «Земельные участки часть 2», г. Нижний Новгород (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.) стр.72.

Таблица 10.4.3

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76

Шкала корректировки на передаваемые имущественные права

Таблица 10.4.4

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права		1	1	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.

Скидка на торг определена на основании «Справочника Оценщика недвижимости, 2018 г», «Земельные участки часть 2», г. Нижний Новгород (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.) стр.253.

Средние значения скидок на торг в разрезе сегментов и размеров рынка, согласно проведенному исследованию, представлены таблице.

Усредненные значения скидки на торг, %*

Таблица 10.4.5

Коллективное мнение оценщиков

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3% - 12,5%

Таблица 10.4.6

Коллективное мнение сотрудников банков

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,3%	12,7% - 14,0%

Скидка на уторгование принята как среднее значение доверительного интервала на активном рынке и составило **12,6% или 0,874** 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 и для строительства административных или торговых объектов.** 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 10.4.7

Показатель	ВРИ 9	ВРИ 11	ВРИ 5
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м. для земельных участков	416,55	193,93	1200,42



(Березовский муниципальный район)			
Корректировка на вид разрешенного использования	0,466	0,162	

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 определена на основании «Справочника Оценщика недвижимости, 2018 г», «Земельные участки часть 2», г. Нижний Новгород (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.) стр.108.

Таблица 10.4.8

Типовой объект	Территориальная зона	Описание типового объекта
Типовой объект 1	Культурный центр города	Участок под строительство торгового центра, расположен между домами, все коммуникации, участок в собственности. Площадь 11 000 кв. м.
Типовой объект 2	Райцентры и большие города с развитой промышленностью	Участок под строительство логистического центра, рядом с автотранспортной магистралью. Все коммуникации, участок в собственности. Площадь 16 000 кв. м.
Типовой объект 3	Культурный центр города	Участок под строительство МЖС с онами на центральную улицу города, все коммуникации, участок в собственности. Площадь 16 000 кв. м.
Типовой объект 4	Райцентры и большие города с развитой промышленностью	Участок под строительство логистического центра, рядом с автотранспортной магистралью. Все коммуникации, участок в долгосрочной аренде. Площадь 18 000 кв. м.
Типовой объект 5	Райцентры и большие города с развитой промышленностью	Участок под строительство производственного корпуса, рядом с автотранспортной магистралью. Все коммуникации, участок в собственности. Площадь 15 000 кв. м.
Типовой объект 6	Районы вокруг крупных промпредприятий	Участок под строительство торгового центра, расположен между домами, все коммуникации, участок в собственности. Площадь 14 000 кв. м.
Типовой объект 7	Культурный центр города	Участок под строительство административного здания с выходом на центральную улицу города, все коммуникации, участок в собственности. Площадь 9 000 кв. м.

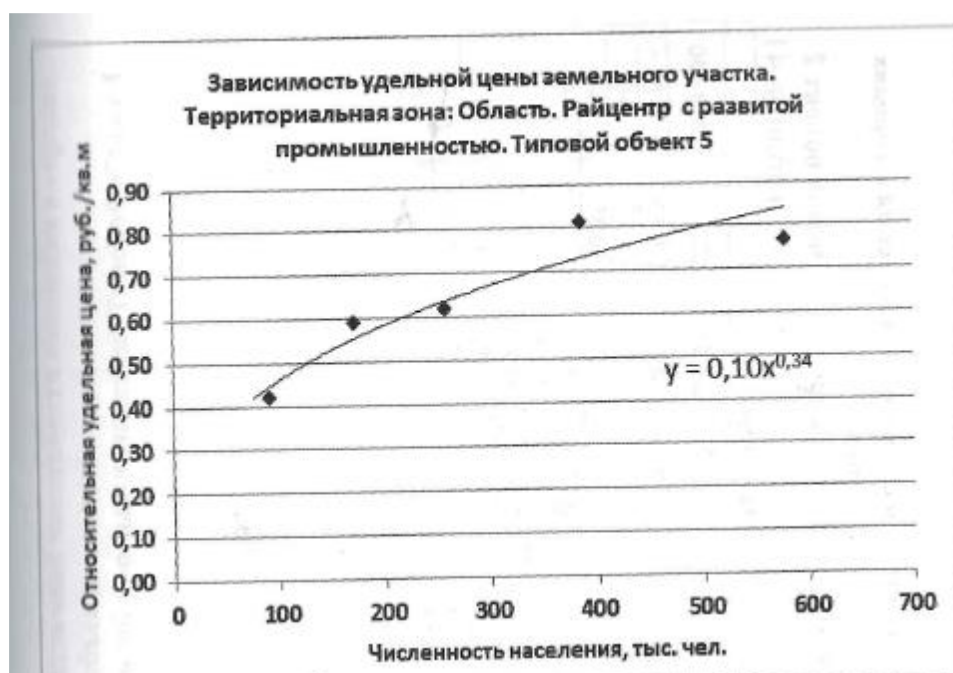




Таблица 10.4.9

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Березовский район, пгт. Игрим	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Обьездная ул.	Ханты-Мансийский автономный округ, городской округ Ханты-Мансийск, район АБЗ	Ханты-Мансийск, Центральная площадь
Население 2017	7902	98692	98692	98692
коэффициент	2,11	4,99	4,99	4,99
Корректировка на местоположение		0,42	0,42	0,42

Корректировка на категорию земель

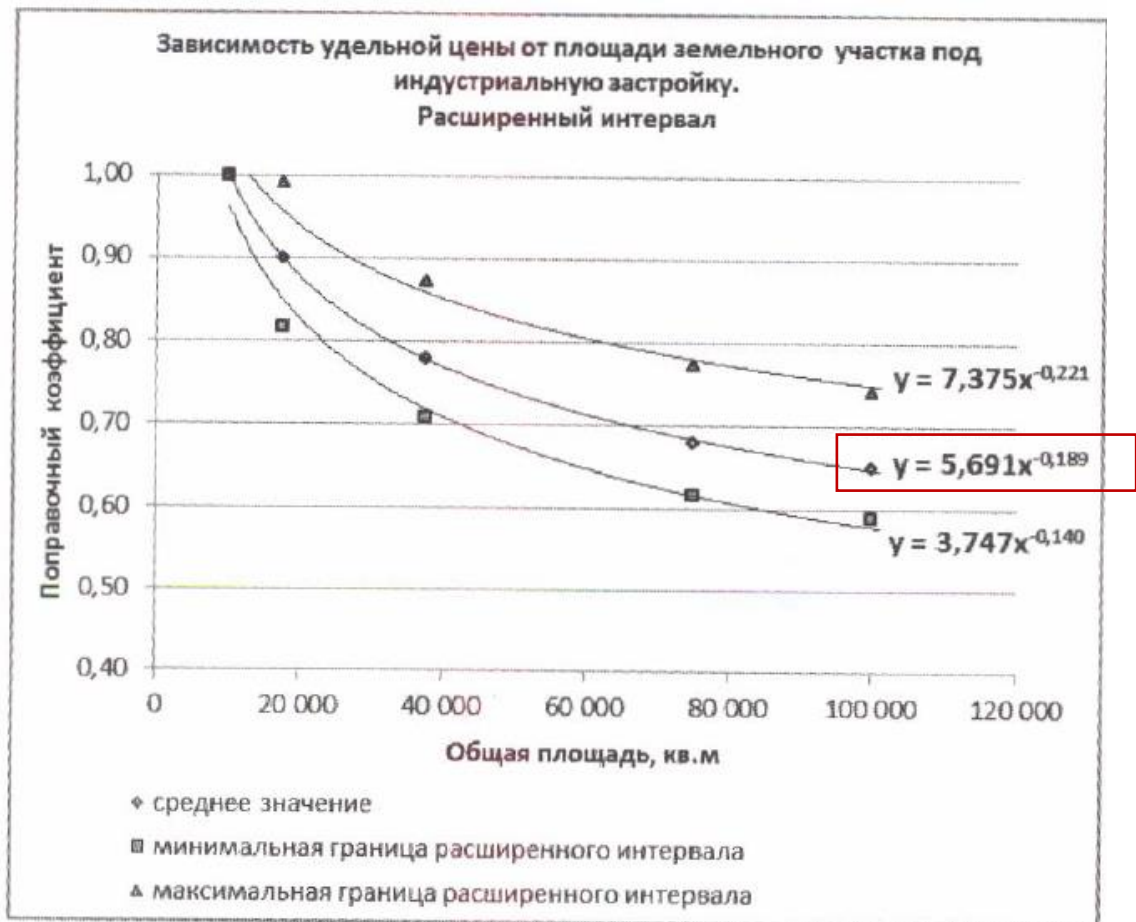
Категория земель объекта оценки и подобранных объектов-аналогов – Земли населенных пунктов.

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

Корректировка на площадь

Цена 1м² объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1м² снижается.

Корректировка вводится согласно данным на основании «Справочника Оценщика недвижимости, 2018 г», «Земельные участки часть 2», г. Нижний Новгород (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.) стр. 101-153



$$K_{\text{максимум}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k$$

Шкала корректировки на площадь

Таблица 10.4.10

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м.	201 613*	5 400	4 000	6 500



Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на площадь		0,505	0,477	0,523

*Общая площадь всех оцениваемых земельных участков в составе объекта оценки

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.

Наличие улучшений

Застроенность участка как инвестиционный и неотделимый от земли капитал.

Согласно ст.263 ГК РФ Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка. При этом на практике встречаются ситуации, когда застройка является несоответствующей строительным нормам или ветхой, требующей сноса. Данная корректировка учитывает застройку, ценность которой не превышает 20% стоимости земельного участка. В противном случае стоимость объекта капитального строительства рассчитывается отдельно.

- Расположено ветхое строение, под снос, несоответствующее строительным нормам, требующее сноса (под снос) – вид строений, расположенных на территории земельного участка, которые не пригодны для дальнейшей эксплуатации, требуют демонтажа. Ввиду того, что демонтаж требует определенных затрат, данный интервал расположен в сторону снижения стоимости относительно незастроенного участка.

- Участок не застроен – на участке отсутствуют строения, сооружения.
- Имеются улучшения, отдельные конструктивные элементы, незарегистрированные объекты – при данном интервале шкалы учитываются строения, сооружения, малые архитектурные формы, стоимость которых значительно (менее 10% от стоимости участка)
- Имеются улучшения, отдельные конструктивные элементы, незарегистрированные объекты – при данном интервале шкалы учитываются строения, сооружения, малые архитектурные формы, стоимость которых значительно (менее 30% от стоимости участка)
- При стоимости улучшений более 30% от стоимости земельного участка, улучшение требует специального расчета оценочными методами.

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «Участок не застроен».

Корректировка вводится согласно данным на основании «СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК. Сергент «Земельные участки», 2017г», стр. 35

Таблица 10.4.11

Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Застроенность участка»

для ВРИ 3,9,13

Объект оценки	Под снос	Фундамент, работы нулевого цикла	Участок не застроен	Незарегистрированные улучшения
Объект-аналог				
Под снос	1,00	1,06	1,08	1,13
Участок не застроен	0,95	1,00	1,02	1,07
Незарегистрированные улучшения	0,93	0,98	1,00	1,05
Имеются ОКС	0,89	0,93	0,95	1,00

Шкала корректировки на наличие улучшений

Таблица 10.4.12

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м.	условно свободный	деревянное здание	Нет	Нет
Корректировка на наличие улучшений		0,95	1	1

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:

$$k = a^n / A \quad (10.4.1)$$

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: σ - 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 10.4.13

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена руб./кв.м.		5 556	2 250	1 308
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		5 556	2 250	1 308
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия финансирования		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		5 556	2 250	1 308
Дата продажи	Дата оценки 30 сентября 2020 г.	17.01.2020г.	16.01.2020г.	22.01.2020г.
Корректировка на дату продажи		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		5 556	2 250	1 308
Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на характер цены (на уторгование)		0,874	0,874	0,874
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		4 856	1 967	1 143
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Березовский район, пгт. Игрим	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Обьездная ул.	Ханты-Мансийский автономный округ, городской округ Ханты-Мансийск, район АБЗ	Ханты-Мансийск, Центральная площадь
Корректировка на местоположение		0,42	0,42	0,42
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		2 053	832	483
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		2 053	832	483
Разрешенное использование	Земли воздушного транспорта	Для строительства административного здания	Промназначение	Промназначение
Корректировка на вид разрешенного использования		0,162	0,466	0,466
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		333	388	225
Наличие коммуникаций	Есть	Есть возможность провести	Есть возможность провести	Есть возможность провести



Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на наличие коммуникаций		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		333	388	225
Наличие улучшений	условно свободный	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие улучшений		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		333	388	225
Площадь, кв.м.	201 613	5 400	4 000	6 500
Корректировка на площадь		0,505	0,477	0,523
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		160	185	118
Стоимость, руб./кв.м	154			
Весовые коэффициенты		-4%	-20%	24%
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a ⁿ		0,0287	0,0823	0,0900
A		0,2010		
Весовые коэффициенты		0,1428	0,4095	0,4478
Промежуточный результат		23	76	53
Стоимость, руб./кв.м	152			

Заключение по сравнительному подходу

Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная с использованием сравнительного подхода, на дату оценки 30 сентября 2020 г., составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб./кв.м	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание аэропорта, общая площадь 1 206 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, уч. 66	1206	152	183 300
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земли воздушного транспорта, общая площадь 200 407 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, 65	200 407	152	30 461 900

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: **A** - арендная плата, руб.;

PC - рыночная стоимость;

R – ставка рефинансирования, %.

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

I. Определение рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в Разделе 10:

Таблица 11.1.1

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС (20%), руб.
1	Здание гаража на 2-е автомашины, назначение: для стоянки транспорта, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 541,7 кв.м, инв.№71:112:002:000025360:000:20002, лит.А, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная, д. 66 З	11 603 200
2	Здание теплого склада, назначение: для складирования и хранение, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 33,5 кв.м, инв.№71:112:002:000025360:000:20001, лит.А, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная, д. 66/1	717 600
3	Аэропорт, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 735,1 кв.м, инв.№71:112:002:100066170, лит.А, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная, д. 66	6 797 280
4	Взлетно-посадочная полоса, назначение: 7.6. сооружения воздушного транспорта, площадью 195 630,8 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, 65	2 872 500
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание аэропорта, общая площадь 1 206 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, уч. 66	183 300
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земли воздушного транспорта, общая площадь 200 407 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, 65	30 461 900

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 4,25% **на дату оценки** (<http://www.cbr.ru/>).

В процессе оценки необходимо учитывать, что могут быть номинальные и реальные безрисковые 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_n – номинальная ставка;

R_p – реальная ставка;

J_{инф} – индекс инфляции (годовой темп инфляции).

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

Цель по инфляции, %

4,0

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит: (4,25%-4%) / (1+4%) =0,05%



Премия за риск. В отличие от «безрисковых» вложений, инвестиции в недвижимость подвергнуты риску, связанному с опасностью гибели или порчи недвижимости, изменением политической ситуации, законодательства и прочее. Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является **систематический риск**. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска включают: появление излишнего числа конкурирующих объектов, ведение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды и /или установление ограничений на уровне арендной платы.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск – это риск, который можно актуарно рассчитать и переложить на страховые компании. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности плюс 30% за риск невыплат страховки или выплаты ее в неполном объеме.

Динамичный риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция». Динамичный риск связан с изменением в системе землепользования и внешних связей объекта. Действия или бездействие конкурентов на рынке могут также создать условия для потерь, также, как и для получения дополнительной прибыли.

Расчет премии за риск

Таблица 11.1.2

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	1									
Ускоренный износ здания	Статичный	1									
Финансовые проверки	Динамичный	1									
Действия сопутствующих фирм	Динамичный	1									
Неполучение арендных платежей	Динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	Динамичный	1									
Криминогенные факторы	Динамичный		1								
Количество наблюдений		9	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		9	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		11									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		1,1									

Премия за риск для объекта оценки составляет **1,1%**.

Премия за низкую ликвидность оцениваемой недвижимости. Размер премии определяется необходимыми временными затратами на реализацию объекта недвижимости.

Согласно анализу рынка, средний срок экспозиции объектов недвижимого имущества вырос и составляет от 3 до 6 месяцев.

Таким образом, премия за низкую ликвидность определяется следующим образом:

$$\text{Премия за низкую ликвидность} = \frac{0,05\% \times 4,5}{12} = 0,02\%$$

Премия за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

Размер риска выражается размером комиссионного вознаграждения брокера за управление денежными средствами.

**Анализ премии за инвестиционный менеджмент**

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Эксперт-оценщик отмечает, что при определении премии за инвестиционный менеджмент он исходил из того, что размер риска выражается размером комиссионного вознаграждения брокера за управление денежными средствами.

Таблица 11.1.3

Наименование банков	Вознаграждение за управление	Источник информации
Сбербанк России	1-2%	http://www.zsb.sbrf.ru/rus/business/cenbun/dov/
Коммерческий банк Солидарность	1%	http://du.solid.ru/index.asp?id=21&cid=2
Банк Zenit	1%	http://www.zenit.ru/investserv/trust
Транс Кредит Банк	1%	http://www.tcb.ru/assetsman/personal/index.shtml
Банк Москвы	0,75-2%	http://www.bm.ru/ru/business/asset/confidentialmanagementofactives/
Финам	1-2%	http://www.fdu.ru/asset_management/
Среднее значение	1,2%	

К расчетам принимаем среднее значение вознаграждения за управление – **1,2%**.

Таким образом, значение ставки доходности составляет:

Норма возврата на капитал для определения коэффициента капитализации для земли оценщиком не учитывается ввиду специфики оцениваемого объекта. Соответственно, в настоящем случае коэффициент капитализации равен коэффициенту дисконтирования.

$$Z = (0,05 + 1,1 + 0,04 + 1,2) = \mathbf{2,37\%}$$

Таблица 11.1.4

№ 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	Здание гаража на 2-е автомашины, назначение: для стоянки транспорта, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 541,7 кв.м, инв.№71:112:002:000025360:000:20002, лит.А, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная, д. 66 З	11 603 200	2,37	275 000,00	22 916,67	19 097,22
2	Здание теплового склада, назначение: для складирования и хранения, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 33,5 кв.м, инв.№71:112:002:000025360:000:20001, лит.А, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная, д. 66/1	717 600	2,37	17 000,00	1 416,67	1 180,56
3	Аэропорт, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 735,1 кв.м, инв.№71:112:002:100066170, лит.А, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная, д. 66	6 797 280	2,37	161 100,00	13 425,00	11 187,50



4	Взлетно-посадочная полоса, назначение: 7.6. сооружения воздушного транспорта, площадью 195 630,8 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, 65	2 872 500	2,37	68 100,00	5 675,00	4 729,17
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание аэропорта, общая площадь 1 206 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, уч. 66	183 300	2,37	4 300,00	358,33	358,33
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земли воздушного транспорта, общая площадь 200 407 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, 65	30 461 900	2,37	721 900,00	60 158,33	60 158,33
Итого		52 635 780			103 950,00	96 711,11

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	103 950,00

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	Здание гаража на 2-е автомашины, назначение: для стоянки транспорта, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 541,7 кв.м, инв.№71:112:002:000025360:000:20002, лит.А, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский	22 916,67	19 097,22



	автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная, д. 66/3		
2	Здание теплого склада, назначение: для складирования и хранение, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 33,5 кв.м, инв.№71:112:002:000025360:000:20001, лит.А, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная, д. 66/1	1 416,67	1 180,56
3	Аэропорт, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 735,1 кв.м, инв.№71:112:002:100066170, лит.А, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул. Кооперативная, д. 66	13 425,00	11 187,50
4	Взлетно-посадочная полоса, назначение: 7.6. сооружения воздушного транспорта, площадью 195 630,8 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, 65	5 675,00	4 729,17
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание аэропорта, общая площадь 1 206 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, уч. 66	358,33	358,33
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земли воздушного транспорта, общая площадь 200 407 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Березовский, пгт Игрим, ул Кооперативная, 65	60 158,33	60 158,33
	Итого	103 950,00	96 711,11

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

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

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

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

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

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

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7, ФСО №1).

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

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

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

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и стоимости (ФСО №2)» (п.5, ФСО №1).

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

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п.6, ФСО №1).

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



13.2. Копии источников информации

The screenshot shows the website of the Bank of Russia (cbr.ru). The main navigation bar includes 'Интернет-приемная' and 'Личный кабинет участников рынка'. A table of economic indicators is displayed:

Показатель	Значение	Изменение
Цель по инфляции	4,0%	
Инфляция (август 2020)	3,6%	
Ключевая ставка (с 27.07.2020)	4,25%	

Exchange rates for USD and EUR are also shown. A news article titled 'Банк России уточнил сценарии стресс-тестирования НПФ' is featured, with a sub-headline 'Сегодня Новость'. The article text states: 'Банк России с 30 сентября 2020 года обновил сценарии обязательного стресс-тестирования негосударственных пенсионных фондов (НПФ)'. An image of a ship's steering wheel is used as a background for the article header.

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

Аналоги для расчета рыночной стоимости земельного участка

The screenshot shows a real estate listing on the website etagi.com. The listing is for a plot of land under construction, 5400 m² in size, located on ЦРМ, ул. Обьездная. The price is listed as 30 000 000 Р, with a note that the cost of services for the buyer is 335 000 Р. The listing includes several photographs of the site and a map. A contact card for Alexey Yuryevich Akhankov is visible, with a phone number +7 922... and a 'Жду звонка' button. The description of the plot includes details about its location, infrastructure, and current status.

<https://khm.etagi.com/commerce/4339789/>



The screenshot shows a real estate listing on the website khm.etagi.com/commerce/4418333/. The listing is for a plot of land under industrial production, 4000 m² in size, located at AБЗ, ул. Индустриальная. The price is 9,000,000 R, with a price per m² of 2,250 R. The listing includes several photographs of the site, a map, and a contact card for a specialist named Fugit David Yakovlevich. The description mentions that the plot is suitable for industrial production and has a depth of 3-7 meters. There are also buttons for 'В избранное' and 'Пожаловаться'.

<https://khm.etagi.com/commerce/4418333/>

The screenshot shows an archived real estate listing on the website ruads.org. The listing is titled 'Участок 65 сот. (промназначения)' and is priced at 8,500,000 R. The listing includes a table with details such as category, contact, telephone, address, operator, type, number, and metro. There are also several photographs of the site. The description mentions that the plot is located in the city and is suitable for industrial production. There is a button 'ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ'.

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "МегаФон"
Контакт	ЭТАЖИ	Тип	компания
Телефон	8*3*4*8*7*2	Номер	1919723576
Адрес	Ханты-Мансийск, Центральная площадь	Метро	не задано
Расположение	Россия, Ханты-Мансийск		
Дата публикации	Wed Jun 03 2020		
Дата обновления	Wed Jun 03 2020		
Дата скачивания	Wed Jun 03 2020		
Снимок оригинального объявления	не хватает элементов для просмотра		

https://ruads.org/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._promnaznacheniya_1919723576



Аналоги использованные при расчете складских помещений:

Сдам складское помещение, 179 м²

71 600 ₽ в месяц

без налога, комиссия 33 800 ₽

Показать телефон в 103 приложениях

Написать сообщение

Центр недвижимости «ЮАНИТ» Агентство на карте 1 декабря 2008

Подписаться на новости

10 объявлений пользователя

Подписаться на новости

№ 2009127766 (1) 337 (17)

Площадь: 179 м²

Томская область, Ханты-Мансийск, Центральная пл.

Сдается помещение площадью 179 кв.м. на территории производственной базы, расположенной в черте города.

Помещение отапливаемое, въездные ворота. Можно использовать как склад материалов и товаров, гараж автомобилей и т.д.

Охраняемая закрытая территория с круглогодичной охраной и системой видеонаблюдения. Въезд через КПП, действует пропускная система. Подземные пути и территория базы полностью асфальтированы. Рядом расположена остановка общественного транспорта. Большая парковка.

Сдача от юр.лица, НДС включен в стоимость. Коммунальные платежи также включены.

По дополнительным вопросам звоните. Центр недвижимости ЮАНИТ. Номер лота: 3647342

Показать

Похожие объявления

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_179_m_2009127766

Складское помещение, 342 м²

164 160 ₽ в месяц

без налога

Показать телефон в 103 приложениях

Написать сообщение

ОЛСР Аккредитован на лето 2013 Завезено 3 объявления

10 объявлений пользователя

Подписаться на новости

№ 1894034934 (1) 1473 (12)

Площадь: 342 м², Квоты здания: 0

Томская область, Ханты-Мансийск, Общедная ул., 17

Компания предлагает в аренду помещения свободной планировки на территории производственной базы под застройку склад материалов и товаров, гараж легковых и грузовых автомобилей, и т.д.

Мы располагаем просторными, отапливаемыми помещениями, площадью от 114 до 342 кв.м с высотой потолков 5 м, полы из дорожных юб плит типа ТДН-14. Внутренняя планировка свободна без колонн. Общедная 100 кв.м (склад) 350 кв.м (офис) все светильники светодиодные, восторг осязательные подъемные механизмы

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_342_m_1894034934



Сдам складское помещение, 147.9 м²

59 160 руб в месяц
без налога, комиссия 29 890 руб

Показать телефон
в 003 000-00-00

Написать сообщение
Ссылка в личный кабинет

Центр недвижимости «ЭКО-ИМП»
Агентство
на Яндекс с декабря 2008

Подписаться на новости

Свой номер
Сопроводитель

№ 2009081603, 168 (1-7)

Площадь: 147.9 м²

Томенская область, Ханты-Мансийск, Центральная пл. [Скрыть карту](#)

Сдается склад площадью 147.9 кв.м. на территории производственной базы, расположенной в черте города.

Склад отапливаемый, въездные ворота с калиткой.
Можно использовать склад материалов и товаров, гараж автомобилей и т.д.

Охраняемая закрытая территория с круглосуточной охраной и системой видеонаблюдения. Въезд на склад КПП, наличие мощного лифта.

Сообщения

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_147.9_m_2009081603



13.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика

«КОПИЯ ВЕРНА»
ПРЕЗИДЕНТ РОО
ТАБАКОВА С. А.



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

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

Саморегулируемая организация _____ **Общероссийская**
общественная организация «Российское
общество оценщиков»

(полное наименование организации, юридический адрес)
г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1

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

Директор _____ **С.В. Васильев**
Федеральная регистрационная служба (подпись) (инициалы, фамилия)

12 июля 2007 г.
(дата)





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Соловьев Максим Николаевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 6705 № 542470, выдан 20.12.2005г.

ГОМ-2 УВД г. Сургута ХМАО Тюменской области

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 12 » мая 2010г.; регистрационный № 006584

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

Выдано « 08 » мая 2019 года.

Президент

С.А. Табакова



0026119 *





МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации некоммерческой организации
Ассоциация «Русское общество оценщиков»

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

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

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

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

Исполняющий обязанности начальника
Главного управления Министерства юстиции
Российской Федерации по Москве

 М.А. Мезенцева

Учетный N 7 7 1 4 0 6 4 3 1 4

Дата выдачи «22» июля 2020 г.



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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
ЭЗ 107078, г. Москва, в/к 308 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциация независимых оценщиков
группы ассоциаций оценщиков (ТЭО/АНО)



Член Этического организационного комитета
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IUSC)

Исх. № 1475 /320-РО
от 17 июля 2020 г.

Членом РОО

Информационное письмо

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

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

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


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

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

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

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

Исполнительный директор РОО


С.Д.Зякин



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



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

ПОЛИС

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

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

Дата оформления полиса «08» июля 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

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

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

Страхователь

М.П. (подпись)



0001-Страхование гражданской ответственности оценщиков



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002299-1

« 25 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Соловьеву Максиму Николаевичу

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

от « 25 » января 20 18 г. № 43

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 20 21 г.

АО «Орион», Москва, ЗЕИТ, с. 64. Лицензия № 30-05-00/000/0142 Р6, ТЗ № 741. Тел.: (495) 736-47-42, www.orion.ru



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



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

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

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

ВЫПИСКА № 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	Здание теплового склада, кадастровый номер 86:05:000000:5585	Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, пгт.Игрим, ул.Кооперативная, д.66/1	2 205 335,00	01.01.1992	33,5
9	108516001314	Взлетно-посадочная полоса, кадастровый номер 86:05:0324115:23	Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, пгт.Игрим, ул.Кооперативная, д.65	3 060 109,26	01.10.2019	195 630,80
10	108551001518	Земельный участок, кадастровый номер 86:05:0324115:16	Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, пгт.Игрим, ул.Кооперативная, д.65	41 185 642,57		200 407,00
11	108516001315	Взлетно-посадочная полоса в грунтовом исполнении, кадастровый номер 86:05:0310131:134	Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, пгт.Березово	2 901 486,60	01.10.2019	185 490,00
12	108551001519	Земельный участок, кадастровый номер 86:05:0310131:133	Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра, пгт.Березово	37 506 078,00		185 490,00

Начальник управления
учета и бюджетирования



Ю.В.Бобровская

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



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 3	
10 декабря 2019г.			
Кадастровый номер:		86:05:0324115:7	
Номер кадастрового квартала:		86:05:0324115	
Дата присвоения кадастрового номера:		23.12.2005	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		(У86:05:0324115:0005)	
Адрес (местоположение):		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Березовский район, пгт. Игрим, ул. Кооперативная, 6б.	
Площадь, м2:		1206 +/- 7	
Кадастровая стоимость, руб:		247845.06	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		здание аэропорта	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: здание аэропорта.	
Получатель выписки:		Бешкильцева Светлана Юрьевна (представитель правообладателя), Правообладатель: ДЕПМУЩЕСТВА-ЮГРЫ	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
10 декабря 2019г.			
Кадастровый номер:		86:05:0324115:7	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:05:0324115:7-86/044/2019-2 10.12.2019 08:35:19
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение "Об утверждении перечня имущества, принимаемого в собственность Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, включении в государственную казну", № 13-р-2269, Выдан 28.11.2019 ДЕП ИМУЩЕСТВА-ЮГРЫ
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

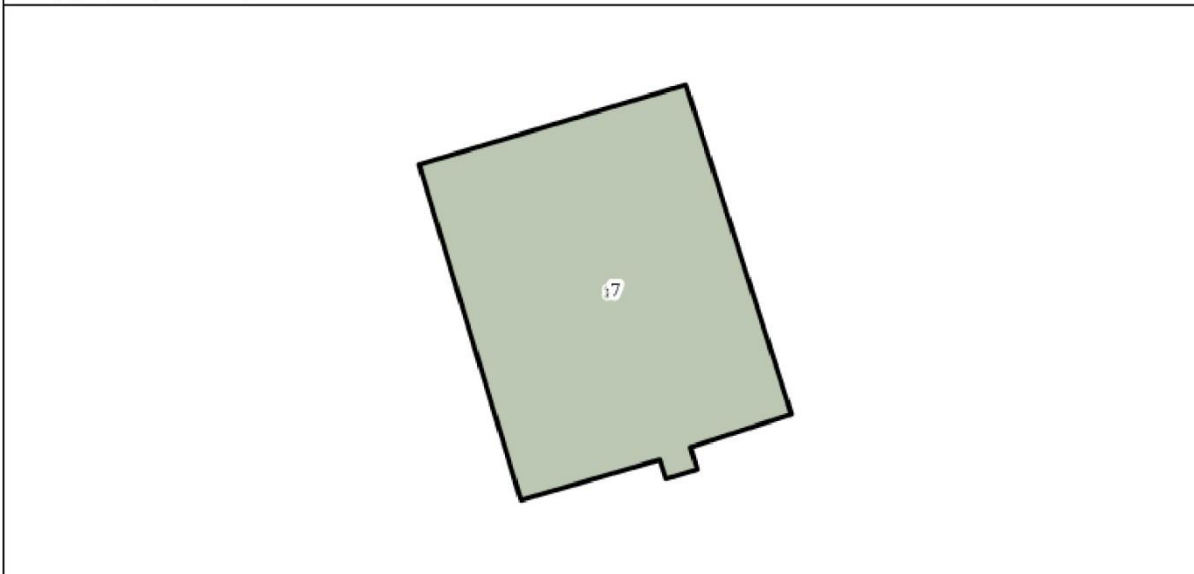


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
10 декабря 2019г.			
Кадастровый номер:		86:05:0324115:7	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
---------------	-----------------------	--	--

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
10 декабря 2019г.			
Кадастровый номер:	86:05:0324115:16		
Номер кадастрового квартала:	86:05:0324115		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.12.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	(У86:05:0324115:0016)		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Березовский район, пгт. Игрим, ул. Кооперативная, 65.		
Площадь, м2:	200407 +/- 1485		
Кадастровая стоимость, руб:	41185642.57		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	86:05:0324115:23		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Земли воздушного транспорта		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Бешкильцева Светлана Юрьевна (представитель правообладателя), Правообладатель: ДЕПИМУШЕСТВА-ЮГ РЫ		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
10 декабря 2019г.			
Кадастровый номер:		86:05:0324115:16	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:05:0324115:16-86/044/2019-3 10.12.2019 08:53:21
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение "Об утверждении перечня имущества, принимаемого в собственность Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, включении в государственную казну", № 13-р-2269, Выдан 28.11.2019 Департамент по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа- Югры Акт приема-передачи, Выдан 29.11.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

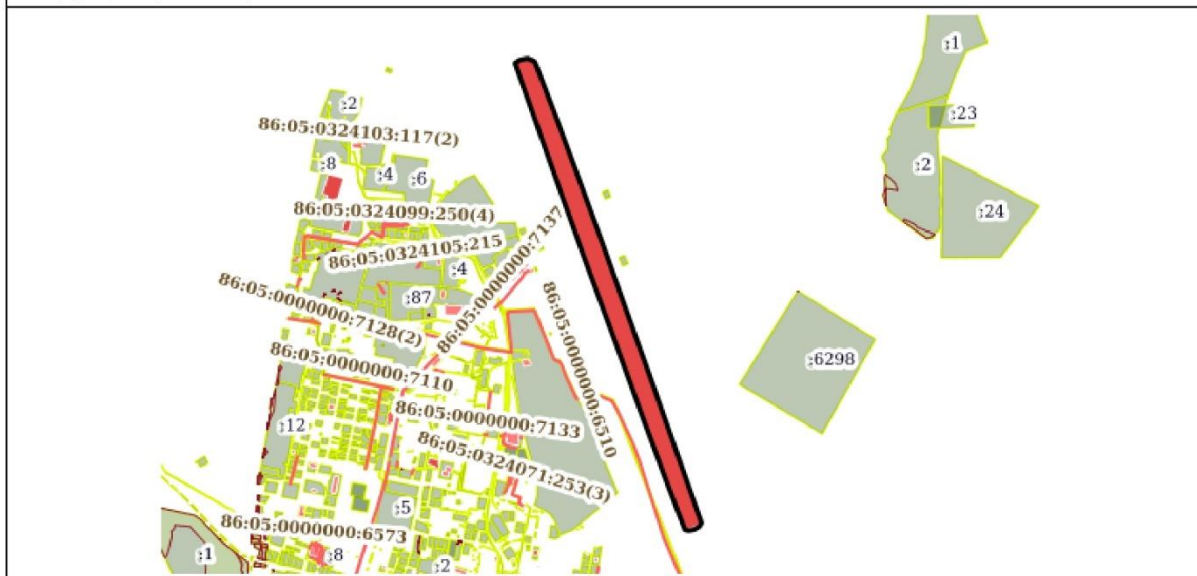


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
10 декабря 2019г.			Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:		86:05:0324115:16	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:20000	Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"11" ноября 2014 года

Документы-основания: • Постановление ВС РФ "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность" от 27.12.1991 №3020-1

Субъект (субъекты) права: Муниципальное образование "Березовский район"

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: 7.6. сооружения воздушного транспорта, - - этажный, общая площадь 195 630,8 кв.м. инв.№ 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул.Кооперативная, д.65

Кадастровый (или условный) номер: 86:05:0324115:23

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-16/009/2014-240

Регистратор

Плесовский О. Ю.



(подпись)

86-АБ 564417





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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "23" августа 2012 года

Документы-основания: • Выписка из реестра муниципальной собственности (казны) муниципального образования Березовский район от 14.08.2012 №562

Субъект (субъекты) права: Муниципальное образование "Березовский район"

Вид права: Собственность

Объект права: Здание гаража на 2-е автомашины, назначение: для стоянки транспорта, 1 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 541,7 кв.м, инв.№ 71:112:002:000025360:000:20002, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул.Кооперативная, д.66 3

Кадастровый (или условный) номер: 86-86-16/007/2012-154

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" августа 2012 года сделана запись регистрации № 86-86-16/007/2012-154

Регистратор Николаева А. В. 
М.П. (подпись)

86-АБ 366757



Кадастровый паспорт

Лист 1, Всего листов 2

здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 13.08.2012

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 71:112:002:000025360:000:20002

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование: Гараж на 2 автомашины

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	
Район	Березовский	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Игрим
Населенный пункт	тип	п
	наименование	Игрим пгт.
Улица (проспект, переулок т.д.)	тип	улица
	наименование	Кооперативная
Номер дома	66"з"	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	А	
Иное описание местоположения	,,	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 541,7 кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: Для стоянки транспорта

1.5. Этажность:

Количество этажей 1 количество подземных этажей: 0

1.5. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1977

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые(условные)номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. 71:112:002:000025360:000:20002 по состоянию на 13.08.2012

1.10. ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"
филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Ханты-Мансийскому АО-Югра
(наименование органа или организации)реквизиты свидетельства об аккредитации: Свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства по ХМАО-Югра №000087 от 20.12.2005г.
(дата и номер свидетельства об аккредитации организации)

Руководитель

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Лебедева С.Г.

(инициалы, фамилия)



Кадастровый паспорт

Лист 2, Всего листов 2

здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 71:112:002:000025360:000:20002

Ситуационный план объекта недвижимого имущества



масштаб 1: б/м

Руководитель

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Лебедева С.Г.

(инициалы, фамилия)



№
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИДЕНТИФИКАЦИИ И УЧЕТА
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
по Ханты-Мансийскому АО - Югра
Ханты-Мансийское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ **здание**
(тип объекта учета)

Аэропорт
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта учёта
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

Субъект Российской Федерации	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Район	Березовский
Муниципальное образование	тип сельское поселение наименование Игрим
Населённый пункт	тип поселок наименование Игрим
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип улица наименование Кооперативная
Номер дома	66
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	А
Иное описание местоположения	

Месторождение нефти
Кадастровый № земельного участка 86:05:000000:0000


Сведения о ранее существовавшей постройке на земельном участке в ОТИ

Инвентарный номер	71:112:002:100066170
Кадастровый номер	86:05:000000:0000:71:112:002:100066170

История сведений в единой государственной реестровой информационной системе (ЕГРОИС)

Наименование учётного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОИС	

Паспорт составлен по состоянию на 28 июня 2012 г.

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ	 И.В. Литвинов
--	--

М.П.

14527 49278 14879

-65

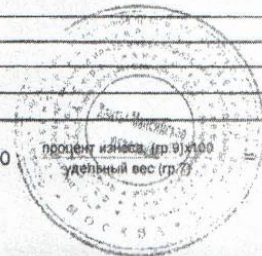


VI. Техническое описание конструктивных элементов объекта и определение износа

Литера А Аэропорт
 Группа капитальности IV Год постройки не установлен Число этажей 2 Вид отделки Простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Классификация по весу %	Удельный вес с поправками	Удельный вес	Процент износа в строениях	Текущие значения износа %	
									с/д	к/д
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	Бетонный ленточный								
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Брусовые								
	Перегородки	Деревянные								
	Чердачные	Деревянное утепленное								
3	перекрытия	Междуэтажные								
		Подеальные								
4	Крыша	Металлический профлист								
5	Полы	Дощатые								
6	Пробиты	Окна	Двойные: створные, переплеты деревянные							
		Двери	Филенчатые							
7	Отделка	Внутренняя	Обои, побелка							
		Наружная								
8	Отопление	Печи								
		Калориферное								
		АГВ								
		Другое	Автономное водяное							
8	Санитарные и электрические устройства	Центральное отопление								
		Электричество	Проводка открытая, скрытая							
		Водопровод	Центральное							
		Канализация	Септик							
		Гор. водоснабжение								
		Ванны								
		Газоснабжение								
		Напольные эл. плиты								
		Телефон								
		Радио								
		Телевидение								
8	Санитарные и электрические устройства	Сигнализация								
		Мусоропровод								
		Лифт								
9	Прочие работы	Отмостки, крыльца и др.								

ИТОГО % износа, приведенный к 100 70



Удостоверение владения объектом недвижимости № 348/2011

-64-



II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

Площадь участка		
по документам	фактически	застроенная
1	2	3
		537,5

Незастроенная площадь		
замощенная	озелененная	прочая
4	5	6

III. Благоустройство - кв.м.

Водопровод	Отопление						Централиз. горячее водоснабжение	Ванны		
	от ТЭЦ	групп. котельн.	соб. котельн.	от АГВ	печное	другое		С центр. горяч. водосн.	С газовыми колонкам	С дровяными колонками
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
735,1	0	735,1	0	0	0	0	0	0	0	0

Канализация	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализация
	Централизованное	Жидким газом		Пассажирские	Грузовые				
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
735,1	0	0	735,1	0	0	0	0	0	0



участковый лист государственного кадастра № 3-48/27 - 1

-65-



IV. Общие сведения

Назначение Нежилое здание
Использование По назначению
Количество мест (мощность), _____
а) _____
б) _____
в) _____
г) _____

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

Литера по плану	Наименование объекта и его частей	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объём (куб. м)
1	2	3	4	5	6
А	Аэропорт	34,10*10,10	344,4	5,7	1963
		3,40*6,45	21,9	4,8	105
А1	Теплый пристрой	6*12	72	2,45	176
А2	Теплый пристрой	6,65*6,80+2,00*4,35	53,9	3,25	175
а1	Холодный пристрой	2,50*3,10	7,8	2,5	20
Г1	Навес	6,12*6,12	37,5	2,7	101



Информация об объекте недвижимости из кадастра №146/20 от 11.11.2011 г.

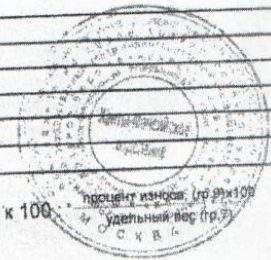


VI. Техническое описание конструктивных элементов объекта
и определение износа

Литера А1 Число этажей 1 Вид отделки Простая

Группа капитальности IV Год постройки не установлен

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поражения к %	Удельный вес с поразжением	Итого	Процент износа к строению	Текущие издержки	
									ИЗНОС, %	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	Железобетонные плиты								
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Металлические по деревянному каркасу								
	Перегородки	Деревянные								
	Чердачные	Деревянное утепленное								
3	Междуэтажные перекрытия									
	Подвальные									
4	Крыша	Металлический профлист								
5	Полы	Дощатые								
6	Окна	Двойные створные, переплеты деревянные								
	Двери	Филленчатые								
7	Внутренняя отделка	Покраска								
	Наружная									
	Печи									
	Калориферное									
	АГВ									
	Другое	Автономное водяное								
	Центральное отопление									
8	Электричество	Проводка открытая, скрытая								
	Водопровод									
	Канализация									
	Гор. водоснабжение									
	Ванны									
	Газоснабжение									
	Напольные эл. плиты									
	Телефон									
	Радио									
	Телевидение									
	Сигнализация									
	Мусоропровод									
	Лифт									
	Вентиляция									
9	Прочие работы	Отмостки, крыльца и др.								
ИТОГО										
			% износа, приведенный к 100							



Удвоенный код идентификации объекта: 14817 ч.1

- 67 -



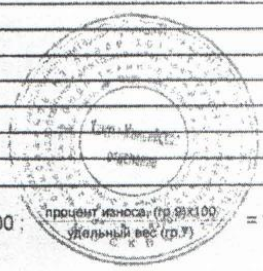
VI. Техническое описание конструктивных элементов объекта и определение износа

Литера A2 Теплый пристрой

Группа капитальности III Год постройки не установлен Число этажей 1 Вид отделки Простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Процент износа в %	Удельный вес с поправкой на процент износа в %	Процент износа к строению	Генеральное изменение износа	
								Структурный	Функциональный
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундамент	Бетонный ленточный							
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Пеноблоки							
	Перегородки	Пеноблоки							
	Чердачные	Деревянное утепленное							
3	Междуетажные								
	Подвальные								
4	Крыша	Металлический профлист							
5	Полы	Керамическая плитка							
6	Окна	Двойные створные, переплеты деревянные							
	Двери								
7	Внутренняя	Покраска, побелка							
	Наружная	Металлическая обшивка							
8	Печи								
	Калориферное								
	АГВ								
	Другое	Автономное водяное							
	Центральное отопление								
8	Электричество	Проводка открытая, скрытая							
	Водопровод	Центральное							
	Канализация	Септик							
	Гор. водоснабжение								
	Ванны								
	Газоснабжение								
	Напольные эл. плиты								
	Телефон								
	Радио								
	Телевидение								
	Сигнализация								
	Мусоропровод								
9	Лифт								
	Вентиляция								
	Прочие работы								

ИТОГО % износа, приведенный к 100; процент износа (гр. 6) к 100 умножить на вес (гр. 7) = 0



- 68 -



VI. Техническое описание конструктивных элементов объекта
и определение износа

Литера a1 Холодный пристрой
 Группа капитальности IV Год постройки не установлен Число этажей 1 Вид отделки Простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Неправильн. %	Удельный вес с поправкой на дефекты %	Процент износа в строении	Текущие изменения		
								5	6	7
1	Фундамент	Бутовые столбы								
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Деревянные								
	Перегородки									
	Чердачные	Дощатые по балкам								
3	Междуэтажные									
	Подвальные									
4	Крыша	Металлический профлист								
5	Полы	Дощатые								
6	Окна									
	Двери	Простые								
7	Внутренняя	Покраска								
	Наружная									
	Печи									
	Калориферное									
	АГВ									
	Другое									
	Центральное отопление									
	Электричество	Проводка открытая								
	Водопровод									
	Канализация									
	Гор. водоснабжение									
	Ванны									
	Газоснабжение									
	Напольные эл. плиты									
	Телефон									
	Радио									
	Телевидение									
	Сигнализация									
	Мусоропровод									
	Лифт									
	Вентиляция									
9	Прочие работы									
ИТОГО							процент износа, (по формуле)		= 20	
							удельный вес (гр. 7)			



УНП «Центр» ООО «ЗСК-Центр» № 1460/20 от 20.08.2020 г. № 1

г. 69



Исчисление восстановительной и действительной стоимостей

Наименование строений и сооружений	№ табл.	Измерит. по таблице (руб.)	Стоим. измерит. по таблице (руб.)	Ценн. коэфф.	Стоим. после прим. ценност. коэфф.	Стоим. измерит. с поправк. (руб.)	Количество (объем, площадь)	Восстановительная стоим. в ценах 1969 г. в ценах тек.года (руб.)	% износа	Действительная стоим. в ценах 1969 г. в ценах тек.года (руб.)
Аэропорт	24/12	а куб.м	31,8	0,51	16,22	17,19	2068	35 548,92	70	10 664,68
климатический район		1,06								
трассовой К:	77,94									
тр. К:	1									
объект К:	1									
полосы К:	1							2 770 683,00		831 205,00
полосы К:	1									
Теплый пристрой	24/12	а куб.м	31,8	0,51	16,22	17,19	176	3 025,44	15	2 571,62
климатический район		1,06								
трассовой К:	77,94									
тр. К:	1									
объект К:	1									
полосы К:	1							235 803,00		200 432,00
полосы К:	1									
Теплый пристрой	24/12	а куб.м	31,8	0,51	16,22	17,19	175	3 008,25	0	3 008,25
климатический район		1,06								
трассовой К:	77,94									
тр. К:	1									
объект К:	1									
полосы К:	1							234 463,00		234 463,00
полосы К:	1									
Холодный пристрой	28/164	а куб.м	13,1	0,97	12,71	12,71	20	254,20	20	203,36
климатический район		1,06								
трассовой К:	77,94									
тр. К:	1									
объект К:	1									
полосы К:	1							19 812,00		15 850,00
полосы К:	1									
Навес	28/158	а кв.м	23,2	0,83	19,26	20,22	37,5	758,25	5	720,34
климатический район		1,06								
трассовой К:	77,94									
тр. К:	1									
объект К:	1									
полосы К:	1							59 098,00		56 143,00
полосы К:	1									
того в ценах 1969 года							2476,5	42 595,06		17 168,25
того в ценах 2008 года								3 319 859,00		1 338 093,00

Примечание:



34627

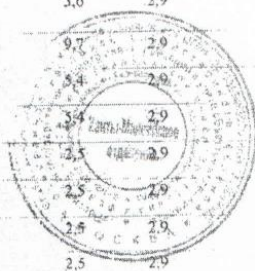
13.08.2012 Определение тов. оценщиком: Гривинков Е.И.

-40-



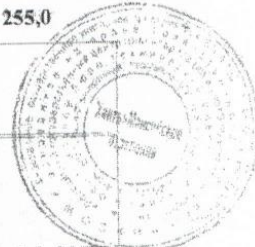
ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану
Аэропорт

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану строения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения			Высота помещений по внутреннему обмеру	Назначение помещений	
						Полная площадь	основная	вспомогательная			
1	A	1	1001	1	Касса	7,74*3,25	25,2	25,2	0	2,55	
2			1001	2	Кладовая	3,40*3,64	12,4	0	12,4	2,55	
3			1001	3	Камера хранения	3,47*3,64	12,6	12,6	0	2,55	
4			1001	4	Умывальн.	2,82*3,64	8,4	0	8,4	2,55	
5			1001	5	Коридор	1,77*3,37	6	0	6	2,55	
6			1001	6	Бытовая комната	1,13*1,45	1,6	0	1,6	2,55	
7			1001	7	Туалет	1,0*1,13	1,1	0	1,1	2,55	
8			1001	8	Туалет	1,0*1,13	1,1	0	1,1	2,55	
9			1001	9	Компьютерная	3,47*3,64	12,6	12,6	0	2,55	
10			1001	10	Кабинет	3,46*3,64	12,6	12,6	0	2,55	
11			1001	11	Мастерская	4,55*3,64	16,6	16,6	0	2,55	
12			1001	12	Коридор	12,08*1,77	21,3	0	21,3	2,55	
13			1001	13	Мастерская	4,56*3,60	16,4	16,4	0	2,55	
14			1001	14	Магнитофонная	3,47*3,60	12,5	12,5	0	2,55	
15			1001	15	Мастерская	3,47*3,60	12,5	12,5	0	2,55	
16			1001	16	Агентсы СООП	3,52*3,60-1,31*2,54	9,3	9,3	0	2,55	
17			1001	17	Коридор	2,38*1,17	2,8	0	2,8	2,55	
18			1001	18	Диспетчерская	2,41*3,60	8,7	8,7	0	2,55	
19			1001	19	Касса	3,62*3,60-0,3*1,60	12,6	12,6	0	2,55	
20			1001	20	Зал ожидания	11,64*3,81-0,36*0,4*2-1,84*0,22	43,7	43,7	0	2,55	
21			1001	21	Коридор	1,77*15,31	27,1	0	27,1	2,55	
22			1001	22	Коридор	2,40*1,77+2,40*3,88	13,6	0	13,6	2,55	
23	A1		1001	23	Комната досмотра	2,66*9,59	25,5	25,5	0	2,55	
24			1001	24	Комната досмотра	1,98*2,66	5,3	5,3	0	2,55	
25			1001	25	Накопитель	2,66*11,69	31,1	31,1	0	2,55	
26	A2		1001	26	Коридор	3,19*8,05	19,3	0	19,3	2,9	
27			1001	27	Коридор	2,00*1,86	3,7	0	3,7	2,9	
28			1001	28	Электрошитовая	1,96*1,98	3,9	0	3,9	2,9	
29			1001	29	Подсобное помещение	1,64*2,70	3,6	0	3,6	2,9	
30			1001	30	Коридор	4,31*2,25	9,7	0	9,7	2,9	
31			1001	31	Умывальн.	2,87*1,88	5,4	0	5,4	2,9	
32			1001	32	Умывальн.	2,84*1,90	5,4	0	5,4	2,9	
33			1001	33	Туалет	1,40*1,80	2,5	0	2,5	2,9	
34			1001	34	Туалет	1,40*1,80	2,5	0	2,5	2,9	
35			1001	35	Туалет	1,40*1,80	2,5	0	2,5	2,9	
36			1001	36	Туалет	1,40*1,80	2,5	0	2,5	2,9	





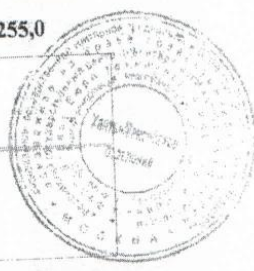
Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану строения	Наименование частей помещений	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения			Высота помещений по внутреннему обмеру	Назначение помещений
						Полезная площадь	основная	вспомогательная		
Итого по помещению 1001						413,6	257,2	156,4		
Итого по этажу 1						413,6	257,2	156,4		
А	2	1001	1	Коридор	0,9*2,55	2,3	0	2,3	2,55	
	2	1001	2	Кабинет	4,70*3,64-1,0*2,78	14,3	14,3	0	2,55	
	2	1001	3	Медицинский кабинет	2,25*3,64	8,2	8,2	0	2,55	
	2	1001	4	Медицинский кабинет	3,43*3,64	12,5	12,5	0	2,55	
	2	1001	5	Метеостанция	4,51*3,64	16,4	16,4	0	2,55	
	2	1001	6	Коридор	15,36*1,77	27,2	0	27,2	2,55	
	2	1001	7	Метеостанция	4,63*3,60	16,7	16,7	0	2,55	
	2	1001	8	Склад	3,42*3,60	12,3	12,3	0	2,55	
	2	1001	9	Кабинет	2,03*3,94	8	8	0	2,55	
	2	1001	10	Коридор	1,50*3,94	5,9	0	5,9	2,55	
	2	1001	11	Штурманская	5,68*3,60-0,4*0,2*2	20,3	20,3	0	2,55	
	2	1001	12	Кабинет	3,43*3,60	12,3	12,3	0	2,55	
	2	1001	13	Присменная	3,51*3,60	12,6	12,6	0	2,55	
	2	1001	14	Коридор	1,58*3,60	5,7	0	5,7	2,55	
	2	1001	15	Касса	6,40*3,60	23	23	0	2,55	
	2	1001	16	Коридор	3,78*1,77	6,7	0	6,7	2,55	
	2	1001	17	Красный уголок	8,14*3,64	29,6	29,6	0	2,55	
	2	1001	18	Кабинет	3,84*3,64	14	14	0	2,55	
	2	1001	19	Кабинет	3,03*3,64	11	11	0	2,55	
	2	1001	20	Коридор	14,14*1,77+2,40*3,88	34,3	0	34,3	2,55	
	2	1001	21	Коридор	3,19*2,15	6,9	0	6,9	2,55	
Итого по помещению 1001						300,2	211,2	89,0		
Итого по этажу 2						300,2	211,2	89,0		
А	3	1001	1	Командно-диспетчерский пункт	4,28*3,28-1,00*2,32	11,7	11,7	0	2,55	
	3	1001	2	Кладовая	(0,93+1,51)*2*1,15	1,4	0	1,4	2,55	
	3	1001	3	Коридор	2,7*0,9+2,0*1,0+0,9*1,44-1,79*0,8+(1,44+0,8)*2*0,95	8,2	0	8,2	2,55	
Итого по помещению 1001						21,3	11,7	9,6		
Итого по этажу 3						21,3	11,7	9,6		
Итого:						735,1	480,1	255,0		
						Общая полезная:	Основная:	Вспомогательная:		
						735,1	480,1	255,0		
Итого:						735,1	480,1	255,0		
В том числе:										
по литере А						612,2	418,2	194,0		
по литере А1						61,9	61,9	0,0		
по литере А2						61,0	0,0	61,0		



- 42 -



Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану строения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения			Высота помещений по внутреннему обмеру	Назначение помещений
						Полезная площадь	основная	вспомогательная		
Итого по помещению 1001						413,6	257,2	156,4		
Итого по этажу 1						413,6	257,2	156,4		
А	2	1001	1	Коридор	0,9*2,55	2,3	0	2,3	2,55	
	2	1001	2	Кабинет	4,70*3,64-1,0*2,78	14,3	14,3	0	2,55	
	2	1001	3	Медицинский кабинет	2,25*3,64	8,2	8,2	0	2,55	
	2	1001	4	Медицинский кабинет	3,43*3,64	12,5	12,5	0	2,55	
	2	1001	5	Метеостанция	4,51*3,64	16,4	16,4	0	2,55	
	2	1001	6	Коридор	15,36*1,77	27,2	0	27,2	2,55	
	2	1001	7	Метеостанция	4,63*3,60	16,7	16,7	0	2,55	
	2	1001	8	Склад	3,42*3,60	12,3	12,3	0	2,55	
	2	1001	9	Кабинет	2,03*3,94	8	8	0	2,55	
	2	1001	10	Коридор	1,50*3,94	5,9	0	5,9	2,55	
	2	1001	11	Штурманская	5,68*3,60-0,4*0,2*2	20,3	20,3	0	2,55	
	2	1001	12	Кабинет	3,43*3,60	12,3	12,3	0	2,55	
	2	1001	13	Присная	3,51*3,60	12,6	12,6	0	2,55	
	2	1001	14	Коридор	1,58*3,60	5,7	0	5,7	2,55	
	2	1001	15	Касса	6,40*3,60	23	23	0	2,55	
	2	1001	16	Коридор	3,78*1,77	6,7	0	6,7	2,55	
	2	1001	17	Красный уголок	8,14*3,64	29,6	29,6	0	2,55	
	2	1001	18	Кабинет	3,84*3,64	14	14	0	2,55	
	2	1001	19	Кабинет	3,03*3,64	11	11	0	2,55	
	2	1001	20	Коридор	14,14*1,77+2,40*3,88	34,3	0	34,3	2,55	
	2	1001	21	Коридор	3,19*2,15	6,9	0	6,9	2,55	
Итого по помещению 1001						300,2	211,2	89,0		
Итого по этажу 2						300,2	211,2	89,0		
А	3	1001	1	Командно-диспетчерский пункт	4,28*3,28-1,00*2,32	11,7	11,7	0	2,55	
	3	1001	2	Кладовая	0,93*1,51)2*1,15	1,4	0	1,4	2,55	
	3	1001	3	Коридор	2,7*0,9+2,0*1,0+0,9*1,44+1,79*0,8+(1,44+0,8)2*0,95	8,2	0	8,2	2,55	
Итого по помещению 1001						21,3	11,7	9,6		
Итого по этажу 3						21,3	11,7	9,6		
Итого:						735,1	480,1	255,0		
						Общая полезная:	Основная:	Вспомогательная:		
						735,1	480,1	255,0		
Итого:						735,1	480,1	255,0		
В том числе:										
по литере А						612,2	418,2	194,0		
по литере А1						61,9	61,9	0,0		
по литере А2						61,0	0,0	61,0		



-43-




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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "28" августа 2012 года

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета РФ "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность" №3020-1 от 27.12.1991г

Субъект (субъекты) права: Муниципальное образование "Березовский район"

Вид права: Собственность

Объект права: Аэропорт, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 735,1 кв.м, инв.№ 71:112:002:100066170, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул.Кооперативная, д.66

Кадастровый (или условный) номер: 86-86-16/007/2012-170

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" августа 2012 года сделана запись регистрации № 86-86-16/007/2012-156



Регистратор Фалеева О.Ю.  М.П.  (подпись)

86-АБ 367186 




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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "23" августа 2012 года

Документы-основания: • Выписка из реестра муниципальной собственности (казны) муниципального образования Березовский район от 14.08.2012 №565

Субъект (субъекты) права: Муниципальное образование "Березовский район"

Вид права: Собственность

Объект права: Здание теплового склада, назначение: для складирования и хранения, 1 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 33,5 кв.м, инв.№ 71:112:002:000025360:000:20001, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Березовский район, пгт Игрим, ул.Кооперативная, д.66/1

Кадастровый (или условный) номер: 86-86-16/007/2012-155

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" августа 2012 года сделана запись регистрации № 86-86-16/007/2012-155

Регистратор Николаева А. В. 
м.п. (подпись)

86-АБ 366756 