



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**ЗСК-ЦЕНТР**

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

ИНН/КПП 7202187724 / 720301001  
Рсч. № 40702810867100005036  
Банк ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО  
СБЕРБАНК

Отчет утверждаю,  
Генеральный директор ООО «ЗСК-Центр»

Соловьев М.Н.



М.П.

## ОТЧЕТ № 2155/20 об оценке объекта оценки

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Объект оценки:</b>              | Имущество, предназначенное для обеспечения жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, количестве 4 единиц, расположенное по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 1 |
| <b>Заказчик:</b>                   | Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений»  |
| <b>Исполнитель:</b>                | ООО «ЗСК-Центр»   |
| <b>Вид определяемой стоимости:</b> | Рыночная  |
| <b>Дата проведения оценки:</b>     | 07 декабря 2020 г.  |
| <b>Дата составления Отчета:</b>    | 07 декабря 2020 г.  |

Тюмень, 2020 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

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

07 декабря 2020 г.

Уважаемая Динара Эдуардовна!

В соответствии с Государственным контрактом №01-20 ЭА на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов государственной собственности от 09.01.2020 г., Оценщиком ООО «ЗСК-Центр» выполнена оценка рыночной стоимости Объекта оценки: **Имущество, предназначенное для обеспечения жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, количестве 4 единиц, расположенное по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 1.**

Оценка произведена на основании предоставленной документации. Обращаем Ваше внимание, что Оценщиком не проводилась, как часть работы, техническая или иная проверка предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчёте.

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

| № п/п | Наименование объекта оценки  | Инвентарный номер | Рыночная стоимость, руб., в т.ч. НДС | Рыночная стоимость, руб., не содержит НДС | Рыночная стоимость пользования в месяц, руб., в т.ч. НДС | Рыночная стоимость пользования в месяц, руб., не содержит НДС |
|-------|--|-------------------|--------------------------------------|---|--|---|
|       | <b>Имущество, предназначенное для обеспечения жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, количестве 4 единиц, расположенное по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 1</b> |                   | <b>56 327 000</b>                    | <b>46 939 166,67</b>                      | <b>145 981,00</b>  | <b>121 650,84</b>   |
| 1     | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4915 824 4920   | 10852102 1381     | 25 445 000,00                        | 21 204 166,67                             | 65 945,00  | 54 954,17   |
| 2     | Детектор Взрывчатых Веществ (ВВ) портативный М-ИОН   | 10852102 0762     | 759 000,00                           | 632 500,00                                | 1 967,00   | 1 639,17  |
| 3     | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4916 827 4920   | 10852102 1382     | 25 445 000,00                        | 21 204 166,67                             | 65 945,00  | 54 954,17   |
| 4     | Рентгенотелевизионная досмотровая установка HI-SCAN 5180si   | 10852102 0761     | 4 678 000,00                         | 3 898 333,33                              | 12 124,00  | 10 103,33   |

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и краткое обоснование полученных результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части, которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Настоящий отчет предоставлен Заказчику в одном экземпляре.

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

С уважением,  
Генеральный директор ООО «ЗСК-Центр»

Соловьев Максим Николаевич





Содержание

|  |    |
|--|----|
| СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО  | 2  |
| 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ   | 4  |
| 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  | 4  |
| 2.1. Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих стандартов оценочной деятельности. Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки                                | 5  |
| 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ   | 5  |
| 3.1. Допущения, использованные Оценщиком   | 5  |
| 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ   | 7  |
| 4.1. Сведения о Заказчике – юридическом лице   | 7  |
| 4.2. Сведения об Оценщике  | 7  |
| 4.2.1. Сведения об Оценщике, проводившем оценку и подготовившем отчет об оценке  | 7  |
| 4.2.2. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор  | 8  |
| 4.2.3. Сведения о саморегулируемой организации оценщиков   | 8  |
| 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ  | 9  |
| 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ   | 9  |
| 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  | 10 |
| 7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки  | 10 |
| 7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки  | 10 |
| 7.2.4. Сведения о физических свойствах объекта оценки  | 11 |
| 7.3. Информация о текущем использовании объекта оценки   | 13 |
| 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ   | 14 |
| 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки | 14 |
| 8.3. Информация о спросе и предложении на рынке, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение  | 16 |
| 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ   | 17 |
| 9.1. Описание применения подходов к оценке   | 17 |
| 9.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке при расчете рыночной стоимости объекта оценки  | 18 |
| 10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ   | 19 |
| 10.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом  | 19 |
| 10.1.1. Расчет рыночной стоимости объектов, входящих в состав объекта оценки методом индексации  | 19 |
| 10.2. Согласование результатов, полученных при определении рыночной стоимости  | 24 |
| 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ   | 25 |
| 11.1. Расчет рыночной стоимости арендной платы доходным подходом   | 25 |
| 11.2. Согласование стоимости арендной платы доходным подходом  | 28 |
| 12. ПРИЛОЖЕНИЯ   | 29 |
| 12.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке  | 29 |
| 12.2. Копии источников информации  | 31 |
| 12.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика   | 32 |
| 12.4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки  | 38 |



## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|  |   |
|--|---|
| <b>Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b> | Имущество, предназначенное для обеспечения жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, количестве 4 единиц, расположенное по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 1   |
| <b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки.</b>                                      | Вид права: собственность<br>Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано   |
| <b>Цель и задачи оценки:</b>   | Определение рыночной стоимости объекта оценки   |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки (задачи) и связанные с этим ограничения</b>                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Реализация/аренда</li><li>• Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями Государственного контракта.</li></ul>  |
| <b>Вид определяемой стоимости</b>  | Рыночная  |
| <b>Дата оценки</b>   | 07 декабря 2020 г.  |
| <b>Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки</b>                        | 07 декабря 2020 г. – 07 июня 2020 г.  |
| <b>Допущения, на которых основывается оценка:</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной.</li><li>• Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</li><li>• Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.</li><li>• При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.</li><li>• Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (п.19, ФСО №1).</li><li>• Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщиков относительно стоимости объекта оценки.</li><li>• Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.</li><li>• Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, должен приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость». В рамках настоящей оценки, итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.</li></ul> |
| <b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b>  | Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки, учитываемая при оценке объекта оценки в настоящем отчете отсутствует  |

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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



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

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

При определении рыночной стоимости объекта используются следующие стандарты оценки:

Таблица 2.1.1

| Федеральные стандарты оценки   |   |
|--|---|
| «Федеральный закон от 17 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»                | в редакции на дату составления отчета                                     |
| Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» | Утвержден Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года      |
| Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»  | Утвержден Приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года      |
| Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»   | Утвержден Приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года      |
| Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)»                                  | Утвержден Приказом Минэкономразвития России №328 от 01 июня 2015 года     |
| Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»   | Утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года |
| Стандарты саморегулируемой организации   |   |
| Свод стандартов и правил РОО (ССО РОО 2015)  | Утверждены Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р                |

**3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

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

**3.1. Допущения, использованные Оценщиком**

- 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. 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.

- Итоговая величина стоимости может быть представлена 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).

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 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.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19 октября 2009 г. №03-07-14/157)

- 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.

- 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.

- Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщиков относительно стоимости объекта оценки.

- В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение, данное разъяснение есть на официальном сайте <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>.

- В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, то есть приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанного в отчете интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться полученная в отчете итоговая стоимость объекта оценки (интервала неопределенности), не является свидетельством того, что полученная в отчете величина стоимости является ошибочной. 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.

#### 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)<br>БИК: 047162000 |

##### 4.2. Сведения об Оценщике

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

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Фамилия Имя Отчество | Соловьев Максим Николаевич |
|----------------------|----------------------------|



|   |   |
|---|---|
| Местонахождение Оценщика  | г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корп. 2/6, каб. 12<br>тел./факс 59-30-35<br>E-mail: <a href="mailto:zsk-centr@mail.ru">zsk-centr@mail.ru</a>   |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков  | Член саморегулируемой организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный номер 006584, дата вступления 12.05.2010 года ООО «РОО» включена в ЕГРСОО 9 июля 2007 года №0003  |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке Тюменского государственного университета ПП-1 №480621 от 03 февраля 2010 г.  |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности  | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007747-2 от 29 марта 2018 г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №002299-1 от 25 января 2018 г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»  |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика   | Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в ОАО «АльфаСтрахование» №7591R/776/00627/0 от 08 апреля 2020 года. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей с 13 апреля 2020 г. по 12 апреля 2021г. Срок действия страхового полиса по 12.04.2021 г.  |
| Стаж работы в оценочной деятельности  | с 12 мая 2010г.   |
| Место нахождения Оценщика   | 625048, Тюменская область, город Тюмень, ул. Александра Матросова д. 1, корпус 2, офис 205, тел. 610-722, тел./факс 59-30-35  |
| Адрес электронной почты   | <a href="mailto:zsk-centr@mail.ru">zsk-centr@mail.ru</a>  |
| Сведения о независимости оценщика   | Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;<br>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.<br>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке |

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

|  |  |
|--|--|
| Полное наименование  | Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-Центр»   |
| Краткое наименование   | ООО «ЗСК-Центр»  |
| Организационно-правовая форма  | Общество с ограниченной ответственностью   |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)                                    | 1087232028300  |
| Дата присвоения ОГРН   | 08 июля 2008 г.  |
| Место нахождения   | г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корпус 2, стр. 6, офис 205.<br>тел./факс (3452) 610-722, 59-30-35   |
| Страхование ответственности юридического лица  | Полис к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1755052232 от 08 июля 2020 года в РЕСО гарантия. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.08.2020г. по 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».<br>ООО «ЗСК-Центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.<br>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<br>Телефон: +7 (495) 662 7425<br>Электронная почта: <a href="mailto:info@srooo.ru">info@srooo.ru</a><br>Сайт: <a href="http://srooo.ru/">http://srooo.ru/</a> |
|---|---|





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

Таблица 5.1

|   |  |
|---|--|
| 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 объекта оценки  | Государственный контракт №01-20 ЭА на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов государственной собственности от 09.01.2020 г.   |  |  |   |                                  |
| 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   | Имущество, предназначенное для обеспечения жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, количестве 4 единиц, расположенное по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 1   |  |  |   |                                  |
|  | В том числе:  |  |  |   |                                  |
|  |   |  |  |   |                                  |
|  | <b>№ п/п</b>  | <b>Инвентарный номер</b>   | <b>Наименование имущества</b>  | <b>Местонахождение имущества</b>                              | <b>Стоимость имущества, руб.</b> |
|  | 1   | 108521021381   | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4915 824 4920 | 626200, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, 1              | 30 000 000,00                    |
| 2  | 108521020762  | Детектор Взрывчатых Веществ (ВВ) портативный М-ИОН                     | 626200, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, 3                       | 856 333,33  |                                  |
| 3  | 108521021382  | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4916 827 4920 | 626200, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, 1                       | 30 000 000,00   |                                  |
| 4  | 108521020761  | Рентгенотелевизионная досмотровая установка HI-SCAN 5180si             | 626200, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, 3                       | 5 278 485,33  |                                  |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, в т.ч. НДС     | <b>Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости объекта оценки:</b>   |  |  |   |                                  |
|  | Затратный подход, руб.  |  | Сравнительный подход, руб.   | Доходный подход, руб.   |                                  |
|  | 56 327 000  |  | не использовался   | не использовался  |                                  |
|  | <b>Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости пользования в месяц объекта оценки:</b>   |  |  |   |                                  |
| Затратный подход, руб.   |   | Сравнительный подход, руб.   | Доходный подход, руб.  |   |                                  |
| 145 981,00   |   | не использовался   | не использовался   |   |                                  |
| Итоговые величины стоимости Объекта оценки <sup>1</sup> на дату оценки 07 декабря 2020г. | Рыночная стоимость, руб., в т.ч. НДС  | Рыночная стоимость, руб., не содержит НДС                              | Рыночная стоимость пользования в месяц, руб., в т.ч. НДС               | Рыночная стоимость пользования в месяц, руб., не содержит НДС |                                  |
|  | 56 327 000  | 46 939 166,67  | 145 981,00   | 121 650,84  |                                  |
| 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  |  |  |   |                                  |

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



|  |   |
|--|---|
|  | использованием результатов оценки, а также датой оценки                   |
| Порядковый номер отчета                | 2155/20   |
| Дата составления отчета                | 07 декабря 2020г.   |
| Дата проведения осмотра объекта оценки | Осмотр объекта оценки не производился, доступ к объекту оценки ограничен. |

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

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

1. Выписка №107 из реестра государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа-Югры по состоянию на 13.04.2020г.
2. Письмо Депимущества Югры от 04.12.2020 г.

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

#### 7.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки

Таблица 7.2.1

| Объект права  | Субъект права  | Права, учитываемые при оценке Объекта оценки | Источник информации   |
|---|--|--|---|
| Имущество, предназначенное для обеспечения жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, количестве 4 единиц, расположенное по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 1 | Департамент по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (Депимущества Югры) | Собственность                                | Выписка №107 из реестра государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа-Югры по состоянию на 13.04.2020г. |

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.

#### 7.2.2. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки

Таблица 7.2.2

| № п/п | Инвентарный номер | Наименование имущества   | Местонахождение имущества                       | Стоимость имущества, руб. |
|-------|-------------------|--|---|---------------------------|
| 1     | 108521021381      | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4915 824 4920 | 626200, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины,1 | 30 000 000,00             |
| 2     | 108521020762      | Детектор Взрывчатых Веществ (ВВ) портативный М-ИОН                     | 626200, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины,3 | 856 333,33                |
| 3     | 108521021382      | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4916 827 4920 | 626200, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины,1 | 30 000 000,00             |
| 4     | 108521020761      | Рентгенотелевизионная досмотровая установка HI-SCAN 5180si             | 626200, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины,3 | 5 278 485,33              |

\* Копия источника информации приложена к отчету

**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.

**7.2.4. Сведения о физических свойствах объекта оценки**

Полные сведения о физических свойствах объекта оценки представлены в разделе 7.2. (таблица 7.2.2)

Информация, предоставленная Заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной.

**7.2.5. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки****Сведения об износе**

Предварительное заключение о техническом состоянии оцениваемого имущества выполнено Оценщиком экспертным путем на основании ниже представленной таблицы («Справочник оценщика машин и оборудования, 2019» стр.213).

**Критерии физического износа для оборудования**

Таблица 7.2.4

| Узкоспециализированное оборудование<br>Описание состояния  | Число анкет | Среднее, % | Стандартное Отклонен, % | Расширенный интервал, % |       |
|--|-------------|------------|-------------------------|-------------------------|-------|
|  |             |            |                         | мин.                    | макс. |
| Практически новый объект, еще не эксплуатирующийся, в отличном состоянии   | 130         | 8          | 5,97                    | 0                       | 12    |
| Практически новый объект, бывший в недолгой эксплуатации и не требующий ремонта или замены каких-либо частей, в отличном состоянии   | 131         | 16         | 8,27                    | 12                      | 22    |
| Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный, в хорошем состоянии  | 131         | 28         | 11,91                   | 22                      | 35,5  |
| Бывший в эксплуатации объект в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующий некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей                         | 131         | 43         | 13,53                   | 35,5                    | 51,5  |
| Бывший в эксплуатации объект в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации при условии значительного ремонта или замены главных частей или других ответственных узлов | 130         | 60         | 13,81                   | 51,5                    | 67,5  |
| Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов   | 130         | 75         | 12,36                   | 67,5                    | 83    |
| Объект, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь                                 | 129         | 91         | 7,2                     | 83                      |       |

**Предварительная оценка технического состояния объекта оценки**

Таблица 7.2.5



| Наименование объекта   | Инвентарный номер | Физический износ, % | Характеристика технического состояния   |
|--|-------------------|---------------------|---|
| Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4915 824 4920 | 108521021381      | 22-35,5             | Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный, в хорошем состоянии |
| Детектор Взрывчатых Веществ (ВВ) портативный М-ИОН                     | 108521020762      | 22-35,5             | Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный, в хорошем состоянии |
| Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4916 827 4920 | 108521021382      | 22-35,5             | Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный, в хорошем состоянии |
| Рентгенотелевизионная досмотровая установка HI-SCAN 5180si             | 108521020761      | 22-35,5             | Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный, в хорошем состоянии |

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

- **Сведения об устареваниях:**

**Устаревание** – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

К устареванию имущества относят потерю стоимости из-за снижения их полезности для осведомленного покупателя под влиянием факторов, к которым относятся достижения научно-технического прогресса в машиностроении, ограничения, накладываемые государственным регулированием на производство, окончание производства, прекращение производства запасных частей к ним и т.д.

Выделяют устаревание: функциональное и внешнее.

**Функциональное устаревание (обесценение)** - это потеря стоимости вследствие появления на рынке новых объектов такого же функционального назначения.

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.

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.

Таблица 7.2.8

| Наименование  | Сведения о функциональном устаревании                      |
|---|--|
| Имущество, предназначенное для обеспечения жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, количестве 4 единиц, расположенное по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 1 | Данные модели объектов в данной модификации не выпускается |

**Экономическое (внешнее) устаревание** – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

Экономическое (внешнее) устаревание основных средств выявлено не было.

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

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.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку оцениваемый объект относится к движимому имуществу.

**1. Движимое имущество можно разделить на:**

- транспортные средства и спецтехника общего применения (легковые и грузовые автомобили общего применения, автобусы, тягачи, прицепы, трактора и др.);
- спецтехника узкого применения (автомобильная: экскаваторы, грейдеры, ломовозы, лесовозы и др.; подъемная: погрузчики, гидроманипуляторы, гидролифты, и др.; строительная: автокраны, краны-манипуляторы, башенные краны и др.; коммунальная: снегоочистители, ассенизаторы, мусоровозы и др.; дорожная: асфальтоукладчики и асфальтовые катки и др.; сельскохозяйственная: комбайны, опрыскиватели, и др.)
- железнодорожные и водные транспортные средства (электровозы, тепловозы, вагоны, суда, баржи и т.д.);
- серийное оборудование (холодильное, отопительное, сверлильное, сварочное оборудование, электрогенераторы, трансформаторы, электродвигатели, насосы и т.д.);
- узкоспециализированное оборудование (производительные линии, плавильные и малировочные печи, установки (например для получения изопрена) тд);
- средства хранения и транспортировки жидкостных и газообразных веществ (цистерны, резервуары, паровые котлы, и т.д.);
- Электронное оборудование (оргтехника, бытовая техника, электроприборы, комплектующие и т.д.);
- Инструменты, инвентарь, приборы (мебель, бурильные и отбойные молотки, перфораторы, измерительные и регулирующие приборы и устройства, и лабораторное оборудование и т.д.).

По данному признаку объект оценки относится к серийному оборудованию и инвентарю.

**7.3. Информация о текущем использовании объекта оценки**

Таблица 7.2.7

| Наименование объекта  | Назначение/текущее использование  |
|---|---|
| Имущество, предназначенное для обеспечения жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, количестве 4 единиц, расположенное по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 1 | Обеспечение жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях |

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

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

**7.5. Анализ наиболее эффективного использования помещений**

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

Для целей определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо провести совокупность процедур отыскания и обоснования выбора функций наилучшего и наиболее эффективного использования объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего.



Определения наиболее эффективного варианта использования объекта в текущем состоянии базируется на вышеприведенных 4-х критериях:

- Физически возможные варианты использования. При этом оценивается размер, проектные характеристики и состояние объекта оценки.
- Законодательно разрешенное использование. В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.
- Варианты использования, приносящие прибыль. Текущее использование объекта оценки должно обеспечивать доход.
- Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием.

#### Закключение.

В настоящем отчете стоимость объекта оценки будет наибольшей при текущем назначении. Перепрофилирование объектов является нецелесообразным.

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

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

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

Таблица 8.1.1

|   | I полугодие<br>2020 г. | В % к<br>I полугодию<br>2019 г. | Справочно<br>I полугодие 2019 г.<br>в % к<br>I полугодию 2018 г. |
|---|------------------------|---------------------------------|--|
| Валовой внутренний продукт,<br>млрд рублей    | 48605,8 <sup>1)</sup>  | 96,6                            | 100,8  |
| Инвестиции в основной капитал,<br>млрд рублей | 6916,6                 | 96,0                            | 101,1  |

1) Первая оценка.

Таблица 8.1.2

|   | Январь-сентябрь<br>2020 г. | В % к<br>январю-сентябрю<br>2019 г. | Справочно<br>январь-сентябрь 2019 г.<br>в % к<br>январю-сентябрю 2018 г. |
|---|----------------------------|-------------------------------------|--|
| Реальные располагаемые<br>денежные доходы |                            | 95,7 <sup>2)</sup>                  | 100,9  |

2) Оценка.

Таблица 8.1.3

|  | Сентябрь<br>2020 г. | В % к               |                    | Январь-<br>сентябрь-<br>2020 г.<br>в % к<br>январю-<br>сентябрю<br>2019 г. | Справочно                                  |                    |   |
|--|---------------------|---------------------|--------------------|--|--|--------------------|---|
|  |                     | сентябрю<br>2019 г. | августу<br>2020 г. |  | сентябрю 2019 г. в % к<br>сентябрю 2018 г. | августу<br>2019 г. | январь-<br>сентябрь<br>2019 г.<br>в % к<br>январю-<br>сентябрю<br>2018 г. |
| Индекс выпуска товаров и<br>услуг по базовым видам<br>экономической деятельности |                     | 97,0                | 107,5              | 96,9   | 103,9                                      | 107,6              | 101,7   |
| Индекс промышленного<br>производства   |                     | 95,0                | 100,0              | 97,1   | 104,9                                      | 100,8              | 103,5   |
| Продукция сельского хозяйства,<br>млрд рублей                                    | 1327,4              | 101,4               | 182,0              | 103,3  | 105,8                                      | 186,8              | 103,8   |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км  | 449,1               | 96,6                | 100,3              | 94,1   | 100,6                                      | 98,7               | 101,2   |
| в том числе<br>железнодорожного транспорта                                       | 211,8               | 99,5                | 97,6               | 96,4   | 101,4                                      | 99,5               | 100,9   |
| Оборот розничной торговли,<br>млрд рублей  | 2897,3              | 97,0                | 98,3               | 95,2   | 100,9                                      | 98,7               | 101,8   |
| Объем платных услуг населению,<br>млрд рублей                                    | 778,6               | 87,8                | 104,3              | 81,3   | 101,2                                      | 99,1               | 100,2   |
| Индекс потребительских цен   |                     | 103,7               | 99,9               | 103,0  | 104,0                                      | 99,8               | 104,8   |
| Индекс цен производителей  |                     | 100,0               | 100,6              | 95,4   | 98,8                                       | 99,7               | 105,8   |



|   | Сентябрь<br>2020 г. | В % к               |                    | Январь-<br>сентябрь-<br>2020 г.<br>в % к<br>январю-<br>сентябрю<br>2019 г. | Справочно                                     |                    |   |
|---|---------------------|---------------------|--------------------|--|---|--------------------|---|
|   |                     | сентябрю<br>2019 г. | августу<br>2020 г. |  | сентябрь 2019 г. в % к<br>сентябрю<br>2018 г. | августу<br>2019 г. | январь-<br>сентябрь<br>2019 г.<br>в % к<br>январю-<br>сентябрю<br>2018 г. |
| промышленных товаров  |                     |                     |                    |  |   |                    |   |
| Общая численность безработных<br>(в возрасте 15 лет и старше),<br>млн человек                 | 4,8                 | 141,7               | 99,3               | 122,5  | 98,2  | 103,5              | 94,5  |
| Численность официально<br>зарегистрированных безработных<br>(по данным Роструда), млн человек | 3,7                 | в 5,5р.             | 101,2              | в 2,8р.  | 102,5   | 93,5               | 103,3   |

Таблица 8.1.4

|   | Август<br>2020 г. | В % к              |                 | Январь-<br>август-<br>2020 г.<br>в % к<br>январю-<br>августу<br>2019 г. | Справочно                                  |                 |  |
|---|-------------------|--------------------|-----------------|---|--|-----------------|--|
|   |                   | августу<br>2019 г. | июлю<br>2020 г. |   | август 2019 г. в % к<br>августу<br>2018 г. | июлю<br>2019 г. | январь-<br>август<br>2019 г.<br>в % к<br>январю-<br>августу<br>2018 г. |
| Внешнеторговый оборот,<br>млрд долларов США                       | 42,8              | 76,0               | 98,0            | 81,8  | 95,2                                       | 101,0           | 97,2   |
| в том числе:  |                   |                    |                 |   |  |                 |  |
| экспорт товаров   | 23,3              | 67,7               | 96,0            | 75,6  | 91,5                                       | 102,8           | 96,3   |
| импорт товаров  | 19,5              | 88,9               | 100,5           | 92,1  | 101,5                                      | 98,3            | 98,9   |
| Среднемесячная начисленная<br>зарплата работников<br>организаций: |                   |                    |                 |   |  |                 |  |
| номинальная, рублей   | 47649             | 103,7              | 95,1            | 105,6   | 106,8                                      | 96,5            | 107,2  |
| реальная  |                   | 100,1              | 95,1            | 102,6   | 102,4                                      | 96,7            | 102,2  |

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

### Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь-июнь 2020 года

Таблица 8.1.5

| Показатель  | Российская Федерация |                      | Югра    |                      |
|---|----------------------|----------------------|---------|----------------------|
|   | январь-июнь          |                      |         |                      |
|   | 2019                 | 2020                 | 2019    | 2020                 |
| Индекс физического объема<br>промышленного производства, %  | 102,2                | 96,5                 | 100,7   | 95,1                 |
| Индекс физического объема инвестиции в<br>основной капитал, %   | 100,6                | 101,2 <sup>1</sup>   | 92,3    | 115,5 <sup>1</sup>   |
| Ввод в действие жилых домов, в %  | 103,7                | 88,6 <sup>2</sup>    | 94,2    | 105,0 <sup>2</sup>   |
| Среднедушевые денежные доходы<br>населения <sup>3</sup> , рублей  | 34513,0              | 31246,0 <sup>1</sup> | 56176,0 | 50804,0 <sup>1</sup> |
| Реальные денежные доходы населения, %   | 99,6                 | 100,9 <sup>1</sup>   | 101,7   | 102,3 <sup>1</sup>   |
| Номинальная начисленная среднемесячная<br>зарплата 1 работника, в рублях  | 46210,0              | 49084,0 <sup>4</sup> | 73697,0 | 76755,0 <sup>4</sup> |
| Реальная заработная плата, %  | 101,9                | 103,4 <sup>4</sup>   | 101,0   | 103,2 <sup>4</sup>   |
| Индекс физического объема оборота<br>розничной торговли, %  | 102,1                | 93,6                 | 101,8   | 95,6                 |
| Индекс физического объема платных услуг<br>населению, %   | 98,8                 | 80,1                 | 100,5   | 81,5                 |
| Индекс потребительских цен, на конец<br>периода (к декабрю предшествующего<br>года), %  | 102,5                | 102,6                | 102,1   | 102,4                |
| Поступление налогов и сборов и иных<br>обязательных платежей в<br>консолидированный бюджет, млрд. рублей                                      | 11138,0              | 8518,6 <sup>4</sup>  | 1 729,9 | 1258,9               |
| Доля поступлений налогов и сборов и<br>иных обязательных платежей с территории<br>Югры в консолидированном бюджете<br>Российской Федерации, % | x                    | x                    | 15,5    | x                    |
| Уровень зарегистрированной безработицы<br>к экономически активному населению (на<br>конец периода), %   | 1,00                 | 3,70                 | 0,44    | 2,50                 |

**Источник информации:** [https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/a6b/Itogisotsialno\\_ekonomicheskogo-razvitiya-KHanty\\_Mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-\\_YUgry-yanvar\\_iyun-2020\\_4533\\_.pdf](https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/a6b/Itogisotsialno_ekonomicheskogo-razvitiya-KHanty_Mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-_YUgry-yanvar_iyun-2020_4533_.pdf)

### 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

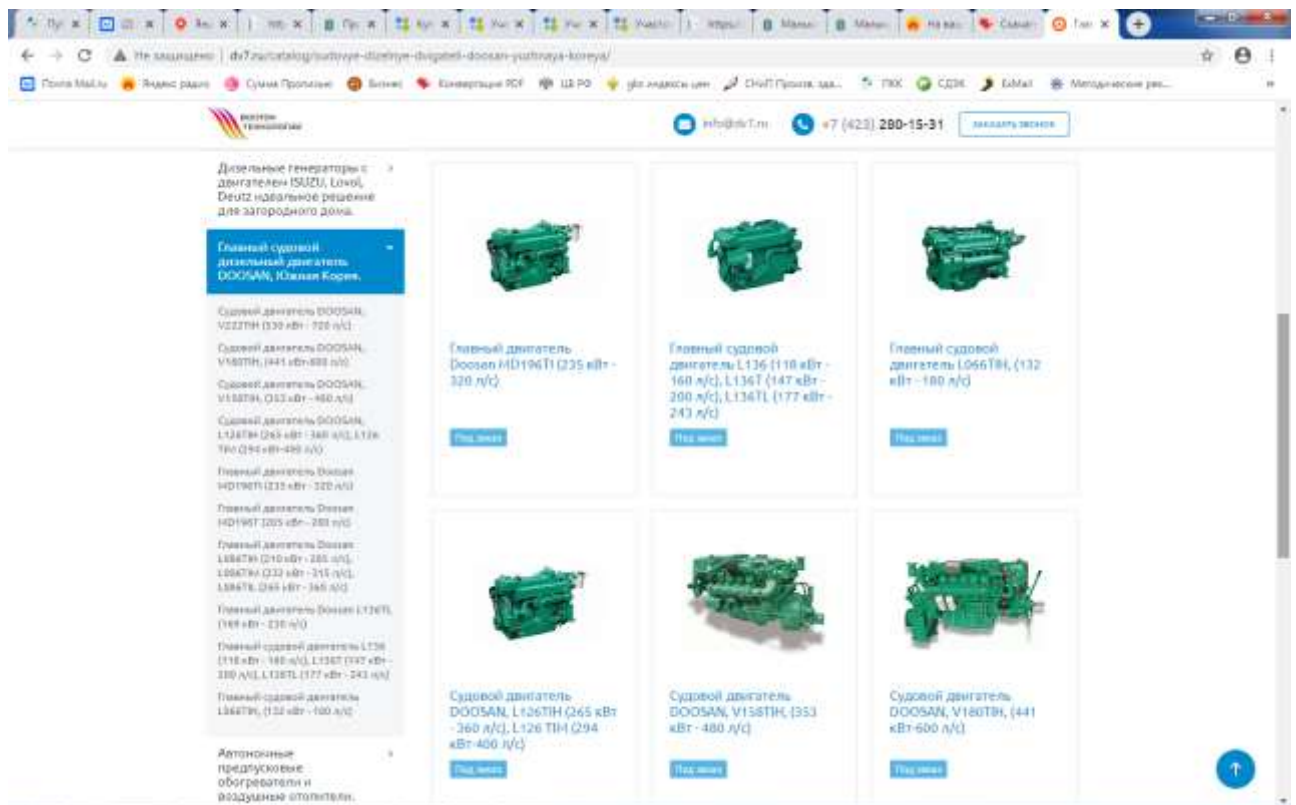
Конкретные сегменты рынка характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена имуществом. В свою очередь, рынки испытывают влияние разнообразных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

Оцениваемый объект относится к сегменту рынка – рынок, оборудования, двигателей.

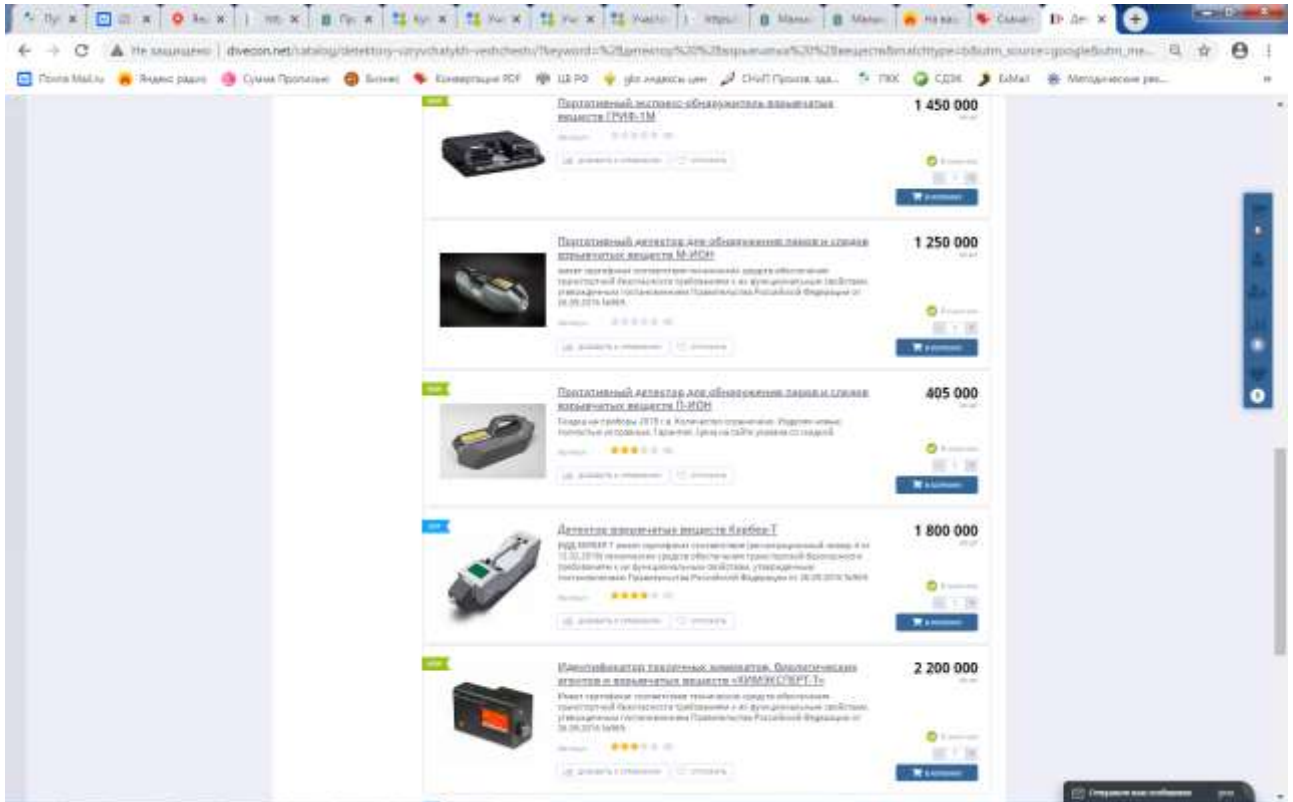
### 8.3. Информация о спросе и предложении на рынке, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение

Проанализировав данные рынка, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемое имущество не является типичным объектом сделок купли – продажи, рынок предложения подобных объектов отсутствует.

Оценщиком приведен анализ из открытых источников.







Проанализировав рынок аналогичного объекту оценки имущества, Оценщик пришел к выводу о том, что стоимость имущества сильно варьируется, что зависит от технических характеристик.

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1. Описание применения подходов к оценке

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является 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).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

**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 рекомендуется применять, 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.

**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).

Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход применяется, 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 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.

**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,
- 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 07 декабря 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 подхода.

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 подхода, 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).

**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).

Оценщик, изучив качественные и количественные характеристики оцениваемого имущества, может применить метод индексации в рамках затратного подхода, для объектов, входящих в состав объекта оценки.

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

**Вывод:** Оценщик применяет решение применить затратный подход для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества.



**Сравнительный подход** применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

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 достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие развитого рынка. Подход на основе сравнения продаж отражает ту цену, которая реально может возникнуть на рынке.

**Вывод:** Оценщиком не было выявлено предложений по продаже объектов аналогичных объекту оценки по качественным и количественным характеристикам.

**Следовательно, сравнительный подход не может быть применен.**

**Доходный подход** применяется, 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 при оценке оборудования, как правило, не применяется ввиду следующих обстоятельств:

Доходный подход подразумевает как капитализацию дохода, величина которого считается неизменной, так и определение текущей стоимости потока доходов, ожидаемых в будущем.

Доходный подход к оценке Объектов оценки основан на представлении о том, что стоимость зависит от величины дохода, который может быть извлечён собственником из факта владения этим имуществом. При применении данного подхода анализируется способность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от их последующей (возможной) продажи.

При проведении анализа рынка оценщиком не было выявлено ни одного объекта, выставленного на продажу, либо по которому уже совершена сделка, который мог бы быть признан объектом-аналогом для оцениваемого имущества для определения арендной платы за оцениваемые объекты, а соответственно, для определения потока доходов от данных объектов, не было выявлено ни одного объекта, который сходен с оцениваемыми объектами по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В распоряжении оценщиков отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые оцениваемое имущество способно приносить, а также связанные с оцениваемым имуществом расходы.

Соответственно, применить доходный подход для оценки рыночной стоимости Объектов оценки в рамках настоящей оценки Оценщикам не представляется возможным. **Следовательно, доходный подход не может быть применен.**

**Заключение:** для расчета рыночной стоимости объекта оценки в настоящем отчете применяется затратный подход (метод индексации).

## 10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 10.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

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

Затратный подход к оценке практически реализуется в следующих методах:

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

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

**Обоснование выбора примененного Оценщиком метода оценки**



**в рамках затратного подхода для расчета стоимости 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 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 имущества

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

где: PC – стоимость объекта оценки, руб.;

$C_0$  – первоначальная стоимость объекта оценки, руб.;

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

ZB – затраты воспроизводства объекта оценки, руб.;

F – степень эксплуатационной пригодности, %.

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

**I. Определение первоначальной стоимости движимого имущества**

Первоначальная стоимость имущества определена согласно предоставленным Заказчиком данных.





## Первоначальная стоимость оцениваемого имущества

Таблица 10.1.1

|    |              |  |               |            |
|----|--------------|--|---------------|------------|
| 39 | 108521021381 | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4915 824 4920 | 30 000 000,00 | 12.04.2018 |
| 41 | 108521020762 | Детектор Взрывчатых Веществ (ВВ) портативный М-ИОН                     | 856 333,33    | 11.12.2017 |
| 42 | 108521021382 | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4916 827 4920 | 30 000 000,00 | 12.04.2018 |
| 44 | 108521020761 | Рентгенотелевизионная досмотровая установка HI-SCAN 5180si             | 5 278 485,33  | 11.12.2017 |

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

Затраты воспроизводства оцениваемого имущества могут быть определены согласно формуле:

$$ЗВ = C_0 \times J$$

где: **ЗВ** – затраты воспроизводства руб.;

**C<sub>0</sub>** – первоначальная стоимость, руб.;

**J** – корректирующий коэффициент для технологического оборудования на дату оценки 07 декабря 2020 года по сравнению с датой постановки на баланс, представленные в разделе 2.6 Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 112/2020 стр. 100 (Рис. 10.1.1).

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  | 2,540                    | 63,157  | 1,174                    | Март 18     | 116,043                                       | 0,334                    | 98,095  | -0,521                   |
| Июнь 12     | 84,795  | 7,569                    | 64,427  | 2,011                    | Июнь 18     | 118,723                                       | 0,588                    | 90,400  | 0,000                    |
| Сентябрь 12 | 90,330  | 6,527                    | 64,859  | 0,350                    | Сентябрь 18 | 117,395                                       | 0,570                    | 94,146  | 4,143                    |
| Декабрь 12  | 95,746  | 5,988                    | 64,879  | 0,340                    | Декабрь 18  | 119,573                                       | 1,858                    | 94,249  | 0,110                    |
| Март 13     | 97,784  | 2,127                    | 65,715  | 1,289                    | Март 19     | 120,518                                       | 0,791                    | 95,665  | 1,503                    |
| Июнь 13     | 98,059  | 0,281                    | 66,550  | 1,275                    | Июнь 19     | 121,161                                       | 0,533                    | 97,445  | 1,851                    |
| 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                                       | -3,085                   | 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                    | 67,358  | 1,432                    | Сентябрь 20 | 127,553                                       | -0,196                   | 105,217                                       | -1,081                   |
| Декабрь 14  | 105,904                                       | 0,951                    | 72,874  | 8,350                    | Декабрь 20  | 128,733                                       | 0,946                    | 106,531                                       | 1,249                    |
| Март 15     | 106,419                                       | 0,488                    | 77,699  | 6,621                    | Март 21     | 129,813                                       | 0,839                    | 107,545                                       | 1,234                    |
| Июнь 15     | 107,369                                       | 0,883                    | 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  | 135,052                                       | 0,318                    | 111,788                                       | 1,190                    |
| Март 16     | 106,277                                       | 0,066                    | 90,613  | 3,582                    | Март 22     | 134,132                                       | 0,812                    | 113,102                                       | 1,178                    |
| Июнь 16     | 107,243                                       | 0,908                    | 89,269  | -1,483                   | Июнь 22     | 135,212                                       | 0,805                    | 114,417                                       | 1,182                    |
| Сентябрь 16 | 109,648                                       | 2,243                    | 88,551  | -0,803                   | Сентябрь 22 | 136,202                                       | 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     | 112,006                                       | 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                    |             |   |                          |   |                          |

Скриншот Информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 112/2019, стр. 100

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

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инвентарный номер | Дата постановки на баланс | J |
|-------|-----------------------------|-------------------|---------------------------|---|
|-------|-----------------------------|-------------------|---------------------------|---|



|   |  |              |            |       |
|---|--|--------------|------------|-------|
| 1 | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4915 824 4920 | 108521021381 | 12.04.2018 | 1,178 |
| 2 | Детектор Взрывчатых Веществ (ВВ) портативный М-ИОН                     | 108521020762 | 11.12.2017 | 1,231 |
| 3 | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4916 827 4920 | 108521021382 | 12.04.2018 | 1,178 |
| 4 | Рентгенотелевизионная досмотровая установка HI-SCAN 5180si             | 108521020761 | 11.12.2017 | 1,231 |

### III. Определение корректировки на накопленный износ

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

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

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

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

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

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

где **D** – коэффициент общего или совокупного износа;

**D<sub>физ</sub>** – коэффициент физического износа;

**D<sub>фун</sub>** – коэффициент функционального устаревания;

**D<sub>вн</sub>** – 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

В рамках настоящей оценки физический износ оцениваемого движимого имущества определяется на основе экспертного метода (при применении экспертного метода Оценщик руководствовался данными, предоставленными Заказчиком, фотоматериалов, а также собственными знаниями и убеждениями).

#### Определение физического износа объекта оценки

Таблица 10.1.2

| Наименование объекта   | Инвентарный номер | Физический износ, % | Характеристика технического состояния   |
|--|-------------------|---------------------|---|
| Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4915 824 4920 | 108521021381      | 28                  | Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный, в хорошем состоянии |



| Наименование объекта   | Инвентарный номер | Физический износ, % | Характеристика технического состояния   |
|--|-------------------|---------------------|---|
| Детектор Взрывчатых Веществ (ВВ) портативный М-ИОН                     | 108521020762      | 28                  | Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный, в хорошем состоянии |
| Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4916 827 4920 | 108521021382      | 28                  | Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный, в хорошем состоянии |
| Рентгенотелевизионная досмотровая установка HI-SCAN 5180si             | 108521020761      | 28                  | Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный, в хорошем состоянии |

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

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

Функциональное устаревание делят на:

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

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

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

**Функциональное устаревание равно 0%.**

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

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

**Экономическое (внешнее) устаревание равно 0%.**

#### Шкала корректировок на величину общего накопленного износа

Таблица 10.1.3

| Наименование объекта   | Инвентарный номер | D <sub>физ</sub> , % | D <sub>вн</sub> , % | D <sub>фун</sub> , % | D, % |
|--|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------|
| Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4915 824 4920 | 108521021381      | 28                   | 0                   | 0                    | 28   |
| Детектор Взрывчатых Веществ (ВВ) портативный М-ИОН                     | 108521020762      | 28                   | 0                   | 0                    | 28   |
| Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4916 827 4920 | 108521021382      | 28                   | 0                   | 0                    | 28   |
| Рентгенотелевизионная досмотровая установка HI-SCAN 5180si             | 108521020761      | 28                   | 0                   | 0                    | 28   |

#### IV. Определение стоимости движимого имущества

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



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

**Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов**

Таблица 10.1.4

| № п/п | Наименование  | Инвентарный номер | Балансовая стоимость, руб. | J     | ЗВ, руб.      | D, % | Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб. |
|-------|---|-------------------|----------------------------|-------|---------------|------|---|
|       | Имущество, предназначенное для обеспечения жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, количестве 4 единиц, расположенное по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 1 |                   |                            |       |               |      | 56 327 000                                  |
| 1     | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4915 824 4920  | 108521021381      | 30 000 000,00              | 1,178 | 35 340 000,00 | 28   | 25 445 000,00                               |
| 2     | Детектор Взрывчатых Веществ (ВВ) портативный М-ИОН  | 108521020762      | 856 333,33                 | 1,231 | 1 054 146,33  | 28   | 759 000,00                                  |
| 3     | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4916 827 4920  | 108521021382      | 30 000 000,00              | 1,178 | 35 340 000,00 | 28   | 25 445 000,00                               |
| 4     | Рентгенотелевизионная до-смотровая установка HI-SCAN 5180si   | 108521020761      | 5 278 485,33               | 1,231 | 6 497 815,44  | 28   | 4 678 000,00                                |

**10.2. Согласование результатов, полученных при определении рыночной стоимости**

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 определении рыночной стоимости объекта оценки: |                            |                       |
|--|--|----------------------------|-----------------------|
|  | Затратный подход, руб.   | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
|  | 56 327 000   | не использовался           | не использовался      |

**Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке**

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

| № п/п | Наименование объекта оценки   | Инвентарный номер | Рыночная стоимость, руб., в т.ч. НДС | Рыночная стоимость, руб., не содержит НДС |
|-------|---|-------------------|--------------------------------------|---|
|       | Имущество, предназначенное для обеспечения жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, количестве 4 единиц, расположенное по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 1 |                   | 56 327 000                           | 46 939 166,67                             |
| 1     | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4915 824 4920  | 108521021381      | 25 445 000,00                        | 21 204 166,67                             |
| 2     | Детектор Взрывчатых Веществ (ВВ) портативный М-   | 108521020762      | 759 000,00                           | 632 500,00                                |





| № п/п | Наименование объекта оценки  | Инвентарный номер | Рыночная стоимость, руб., в т.ч. НДС | Рыночная стоимость, руб., не содержит НДС |
|-------|--|-------------------|--------------------------------------|---|
|       | ИОН  |                   |                                      |   |
| 3     | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4916 827 4920 | 108521021382      | 25 445 000,00                        | 21 204 166,67                             |
| 4     | Рентгенотелевизионная досмотровая установка HI-SCAN 5180si             | 108521020761      | 4 678 000,00                         | 3 898 333,33                              |

## 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

### 11.1. Расчет рыночной стоимости арендной платы доходным подходом

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

#### *Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода.*

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

Доходный подход реализуется методом обратной капитализации.

#### *Последовательность определения стоимости арендных прав в рамках метода обратной капитализации.*

Требования к порядку выполнения метода обратной капитализации в общем случае:

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

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

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

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

где: А - арендная плата, руб.;

РС - рыночная стоимость;

Р – ставка рефинансирования, %.

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

##### **I. Определение рыночной стоимости объекта оценки**

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в Разделе 10, составила: 56 327 000 руб.

##### **Определение 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.

Безрисковая ставка принимается на уровне действующей ключевой ставки Центрального банка РФ и составляет 4,25% на дату оценки (<http://www.cbr.ru/>).



Цель по инфляции ⓘ **4,0%**Инфляция ⓘ  
ноябрь 2020 **4,4%**Ключевая ставка  
с 27.07.2020 **4,25%**<http://www.cbr.ru/>

**Премия за риск.** В отличие от «безрисковых» вложений, инвестиции в объект подвергнуты риску, связанному с опасностью гибели или порчи имущества, изменением политической ситуации, законодательства и прочее. Риски вложения в объект 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 объекта 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 |
|--|-----------------|------------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|
| <b>Систематический риск</b>                          |                 |            |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| Ухудшение общей экономической ситуации               | Динамичный      | 1          |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| Увеличение числа конкурирующих объектов              | Динамичный      | 1          |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| Изменение федерального или местного законодательства | Динамичный      | 1          |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| <b>Несистематический риск</b>                        |                 |            |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| 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                                |                 | 10         | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  |
| Взвешенный итог                                      |                 | 10         | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  |
| Сумма  |                 | 10         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| Количество факторов                                  |                 | 10         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| <b>Средневзвешенное значение</b>                     |                 | <b>1,0</b> |   |   |   |   |   |   |   |   |    |

Премия за риск для объекта оценки составляет **1,0%**.

**Премия за низкую ликвидность оцениваемого объекта.** Размер премии определяются необходимыми временными затратами на реализацию объекта.



Согласно анализу рынка, средний срок экспозиции имущества вырос и составляет от 3 до 6 месяцев. В связи с кризисной ситуацией на рынке и особенностью объекта, принимается максимальное значение.

Таким образом, премия за низкую ликвидность определяется следующим образом:

$$\text{Премия за низкую ликвидность} = \frac{4,25\% \times 3}{12} = 1,06\%$$

**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

Таблица 12.1.3

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

Согласно проведенному анализу, типичный размер премии за инвестиционный менеджмент для России в среднем составляет **1,20%**.

Данная ставка является номинальной, а, следовательно, должна быть очищена от инфляции. Значения инфляции принимается на уровне 4,4 %, как действующее значение инфляции согласно данным Центрального банка РФ.

$$Z = (4,25 + 1,0 + 1,06 + 1,2) - 4,4 = 3,11\%$$

#### Расчет арендной платы объекта оценки

Таблица 11.1.4

| № п/п | Наименование объекта   | Инвентарный номер | Рыночная стоимость единицы наименования, с учетом НДС (20%), руб. | Ставка капитализации, % | Рыночная стоимость величины годовой арендной платы, руб. с учетом НДС (20%) | Рыночная стоимость имущества права владения и пользования в месяц с учетом НДС (20%), руб. | Рыночная стоимость имущества права владения и пользования в месяц без учета НДС (20%), руб. |
|-------|--|-------------------|---|-------------------------|---|--|---|
| 1     | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4915 824 4920 | 1085210213 81     | 25 445 000,00   | 3,11                    | 791 340,00  | 65 945,00  | 54 954,17   |
| 2     | Детектор Взрывчатых Веществ (ВВ) портативный М-ИОН                     | 1085210207 62     | 759 000,00  | 3,11                    | 23 605,00   | 1 967,00   | 1 639,17  |
| 3     | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4916 827 4920 | 1085210213 82     | 25 445 000,00   | 3,11                    | 791 340,00  | 65 945,00  | 54 954,17   |
| 4     | Рентгенотелевизионная досмотровая установка HI-SCAN 5180si             | 1085210207 61     | 4 678 000,00  | 3,11                    | 145 486,00  | 12 124,00  | 10 103,33   |

#### Заключение по доходному подходу

Рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки, на дату оценки 07 декабря 2020 г., составляет:



| № п/п | Наименование объекта оценки   | Инвентарный номер | Рыночная стоимость, руб., в т.ч. НДС | Рыночная стоимость, руб., не содержит НДС | Рыночная стоимость пользования в месяц, руб., в т.ч. НДС | Рыночная стоимость пользования в месяц, руб., не содержит НДС |
|-------|---|-------------------|--------------------------------------|---|--|---|
|       | Имущество, предназначенное для обеспечения жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, количестве 4 единиц, расположенное по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 1 |                   | 56 327 000                           | 46 939 166,67                             | 145 981,00   | 121 650,84  |
| 1     | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4915 824 4920  | 10852102 1381     | 25 445 000,00                        | 21 204 166,67                             | 65 945,00  | 54 954,17   |
| 2     | Детектор Взрывчатых Веществ (ВВ) портативный М-ИОН  | 10852102 0762     | 759 000,00                           | 632 500,00                                | 1 967,00   | 1 639,17  |
| 3     | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4916 827 4920  | 10852102 1382     | 25 445 000,00                        | 21 204 166,67                             | 65 945,00  | 54 954,17   |
| 4     | Рентгенотелевизионная досмотровая установка HI-SCAN 5180si  | 10852102 0761     | 4 678 000,00                         | 3 898 333,33                              | 12 124,00  | 10 103,33   |

### 11.2. Согласование стоимости арендной платы доходным подходом

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 расчете рыночной стоимости месячной арендной платы Объекта оценки на дату оценки 07 декабря 2020 г.**

Таблица 11.2.1

| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, в т.ч. НДС | Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости пользования в месяц объекта оценки: |                            |                       |
|--|--|----------------------------|-----------------------|
|  | Затратный подход, руб.   | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
|  | не использовался   | не использовался           | 145 981,00            |

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

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

### Заключение об итоговой стоимости

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



| № п/п | Наименование объекта оценки   | Инвентарный номер | Рыночная стоимость, руб., в т.ч. НДС | Рыночная стоимость, руб., не содержит НДС | Рыночная стоимость пользования в месяц, руб., в т.ч. НДС | Рыночная стоимость пользования в месяц, руб., не содержит НДС |
|-------|---|-------------------|--------------------------------------|---|--|---|
|       | Имущество, предназначенное для обеспечения жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, количестве 4 единиц, расположенное по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины, д. 1 |                   | 56 327 000                           | 46 939 166,67                             | 145 981,00   | 121 650,84  |
| 1     | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4915 824 4920  | 10852102 1381     | 25 445 000,00                        | 21 204 166,67                             | 65 945,00  | 54 954,17   |
| 2     | Детектор Взрывчатых Веществ (ВВ) портативный М-ИОН  | 10852102 0762     | 759 000,00                           | 632 500,00                                | 1 967,00   | 1 639,17  |
| 3     | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4916 827 4920  | 10852102 1382     | 25 445 000,00                        | 21 204 166,67                             | 65 945,00  | 54 954,17   |
| 4     | Рентгенотелевизионная досмотровая установка HI-SCAN 5180si  | 10852102 0761     | 4 678 000,00                         | 3 898 333,33                              | 12 124,00  | 10 103,33   |

Отчет составил Оценщик:

Соловьев М.Н.

## 12. ПРИЛОЖЕНИЯ

### 12.1. 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).

**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 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.

**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).





**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 ив стоимости (ФСО №2)» (п.5, ФСО №1).

**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.

## 12.2. Копии источников информации

Источники информации, используемые при расчёте рыночной стоимости:

Выпуск 112 • июль 2020

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)

| 2                            | 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 |                              |        |
| Строительно-монтажные работы | Март 12     | 78,829  | 2,640                    | 63,157  | 1,174                    | Март 18     | 116,043                                       | 0,334                    | 96,095                       | -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  | 95,746  | 5,998                    | 64,879  | 0,340                    | Декабрь 18  | 119,573                                       | 1,855                    | 94,249                       | 0,110  |
|                              | Март 13     | 97,784  | 2,127                    | 65,715  | 1,289                    | Март 19     | 120,518                                       | 0,791                    | 95,665                       | 1,503  |
|                              | Июнь 13     | 98,059  | 0,281                    | 66,553  | 1,275                    | Июнь 19     | 121,161                                       | 0,533                    | 97,445                       | 1,861  |
|                              | Сентябрь 13 | 104,157                                       | 6,218                    | 67,079  | 0,790                    | Сентябрь 19 | 122,717                                       | 1,284                    | 100,544                      | 3,166  |
|                              | Декабрь 13  | 105,390                                       | 1,184                    | 66,905  | -0,260                   | Декабрь 19  | 125,330                                       | 2,130                    | 100,977                      | 0,430  |
|                              | Март 14     | 102,129                                       | -3,085                   | 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  | 126,733                                       | 0,845                    | 106,531                      | 1,248  |
| Март 15                      | 106,419     | 0,486   | 77,699                   | 6,821   | Март 21                  | 129,813     | 0,839   | 107,943                  | 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     | 0,906   | 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                  | 1,148                        |        |
| 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     | 1,287   | 86,546                   | 0,870   |                          |             |   |                          |                              |        |



12.3. 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 организация)

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

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

Директор С.В. Васильев  
Федеральной регистрационной службы (подпись) (инициалы, фамилия)

 12 июля 2007 г.  
(дата)





010-117-0101, 1-Москва, 2020г., уровень-В

АД01



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 №

7 7 1 4 0 6 4 3 1 4

Дата выдачи «22» июля 2020 г.





ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОБЩЕОБЩЕСТВЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО ОБЩЕСТВЕННОГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 787878787878

Настоящим Полисом Страхователь АО «АльфаСтрахование» на условиях Заключения Страхователя и подписанием Полиса обязуется страховать ответственность вытекающую из оказания услуг по осуществлению общественной деятельности...

Страхователь: Администрация Муниципального округа «Город Липецк», ул. Липецкая д. 2 кв. 201

Объект страхования: Имущество Страхователя, находящееся в собственности на праве оперативного управления (Специальной имущественной ответственности)

Бориславский Сергей

Объем ответственности: Сумма покрытия: 10 000 000 (Десять миллионов рублей) - на сумму страховых случаев, исключаемых в течение срока действия Полиса страхования.

Сумма страховой премии: 100 000 (Сто тысяч рублей)

Платежные реквизиты: Расчетный счет: 40702838938000000000

Срок действия Полиса: с 24 мая 2019 года по 24 мая 2020 года



Сторонами: Страхователь: Администрация Муниципального округа «Город Липецк», ул. Липецкая д. 2 кв. 201

Дата заключения: 24 мая 2019 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

ИНН 50/0701049116 | ОГРН 7708023445  
191018, г. Москва, д. 28 кв. 1 | E-mail: info@rosnedra.ru | Web: www.rosnedra.ru  
Тел: (495) 663-74-18, (495) 741-33-33 | Факс: (495) 267-47-18



Техническое страхование  
АО «Техническое страхование»  
ИНН 50/0701049116



Роснедра  
АО «Роснедра»  
ИНН 50/0701049116

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Соловьева Максима Николаевича

и том, что Соловьев Максим Николаевич

является членом РООЭ и включен(а) в реестр с 12 мая 2019 г. по регистрационному номеру 005241

Добровольно прекратил(а) право осуществления оценочной деятельности ИЭЭ

Предоставлена информация о включении оценочной деятельности для осуществления

Квалификационный аттестат:

1. №0024095.1 от 25.01.2018. Оценка недвижимости, действителен до 25.01.2021.  
2. №0017472 от 29.03.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 29.03.2021.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24 мая 2019 г.

Дата составления выписки 24 мая 2019 г.



С.Д. Зайков

С.Д. Зайков





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»<br>625048, г. Тюмень, ул. Александра Матросова д.1 корпус 2/6, кабинет 12<br>р/с 40702810867100005036<br>в ПАО «Сбербанк» к/с 30101810800000000651 БИК 047102651 ИНН 7202187724   |
| 1. Срок действия полиса:            | С 00 часов 00 минут 01.08.2020г. по 24 часа 00 минут 31.07.2021г.  |
| 2. Объект страхования:              | 2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>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.<br>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,<br>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<br>- Договор страхования гражданской ответственности № 922/1755052232 от 08.07.2020г.<br>- Правила страхования.   |
| Представитель Страховщика:          | Кравченко А.Е.   |
|                                     | Код 19334524   |

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

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)









12.4. 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, 54/1.

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

**ВЫПИСКА № 104  
из реестра государственного имущества  
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры  
по состоянию на 13.04.2020г.**

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

**Заявление:** запрос от 09.04.2020г.

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

| № п/п | Инвентарный номер | Наименование имущества                 | Стоимость имущества, руб. | Дата ввода в эксплуатацию |
|-------|-------------------|--|---------------------------|---------------------------|
| 1     | 101040022270      | Вспомогательный двигатель 5Д2М         | 51 480,00                 | 07.12.2006                |
| 2     | 101040022271      | Вспомогательный двигатель 5Д2М         | 51 480,00                 | 07.12.2006                |
| 3     | 101040018882      | Навигационная радиолокационная станция | 149 250,72                | 21.04.2006                |
| 4     | 101040018883      | Навигационная радиолокационная станция | 149 250,72                | 21.04.2006                |
| 5     | 101040018884      | Навигационная радиолокационная станция | 149 250,72                | 21.04.2006                |
| 6     | 101040018885      | Навигационная радиолокационная станция | 149 250,72                | 21.04.2006                |
| 7     | 101040018886      | Навигационная радиолокационная станция | 149 250,72                | 21.04.2006                |
| 8     | 101040018887      | Навигационная радиолокационная станция | 149 250,72                | 21.04.2006                |
| 9     | 101040018888      | Навигационная радиолокационная станция | 149 250,72                | 21.04.2006                |



2

|    |              |  |              |            |
|----|--------------|--|--------------|------------|
| 10 | 101040005725 | Стационарный спутниковый терминал .  | 190 570,00   | 21.04.2006 |
| 11 | 101040005726 | Стационарный спутниковый терминал .  | 190 570,00   | 28.09.2006 |
| 12 | 101040005727 | Стационарный спутниковый терминал .  | 190 570,00   | 28.09.2006 |
| 13 | 101040005728 | Стационарный спутниковый терминал .  | 190 570,00   | 28.09.2006 |
| 14 | 101040005729 | Стационарный спутниковый терминал .  | 190 570,00   | 28.09.2006 |
| 15 | 101040005730 | Стационарный спутниковый терминал .  | 190 570,00   | 28.09.2006 |
| 16 | 101040005731 | Стационарный спутниковый терминал .  | 190 570,00   | 28.09.2006 |
| 17 | 101040005733 | Стационарный спутниковый терминал .  | 190 570,00   | 28.09.2006 |
| 18 | 101040005757 | Стационарный спутниковый терминал .  | 190 570,00   | 28.09.2006 |
| 19 | 101040005734 | Стационарный спутниковый терминал .  | 190 570,00   | 28.09.2006 |
| 20 | 101040005758 | Стационарный спутниковый терминал .  | 190 570,00   | 28.09.2006 |
| 21 | 101040005759 | Стационарный спутниковый терминал .  | 190 570,00   | 28.09.2006 |
| 22 | 101040005761 | Стационарный спутниковый терминал .  | 190 570,00   | 28.09.2006 |
| 23 | 101040005762 | Стационарный спутниковый терминал .  | 190 570,00   | 28.09.2006 |
| 24 | 101040005764 | Стационарный спутниковый терминал .  | 190 570,00   | 28.09.2006 |
| 25 | 101040005765 | Стационарный спутниковый терминал .  | 190 570,00   | 28.09.2006 |
| 26 | 101040005766 | Стационарный спутниковый терминал .  | 190 570,00   | 28.09.2006 |
| 27 | 108522000555 | Несамоходный причальный понтон для перехода пассажиров с берега на транзитные суда ПП-12-03, идентификационный номер ОИ-44-214 | 3 482 500,00 | 20.03.2013 |
| 28 | 108522000556 | Несамоходный причальный понтон для перехода пассажиров с берега на транзитные суда ПП-12-04, идентификационный номер ОИ-44-215 | 3 482 500,00 | 20.03.2013 |
| 29 | 108522000557 | Несамоходный причальный понтон для перехода пассажиров с берега на транзитные суда ПП-12-05, идентификационный номер ОИ-44-216 | 3 482 500,00 | 20.03.2013 |
| 30 | 108522000559 | Несамоходный причальный понтон для перехода пассажиров с берега на транзитные суда ПП-12-07, идентификационный номер ОИ-44-218 | 3 482 500,00 | 20.03.2013 |
| 31 | 108522000562 | Несамоходный причальный понтон для перехода пассажиров с берега на транзитные суда ПП-12-10, идентификационный номер ОИ-44-219 | 3 482 500,00 | 20.03.2013 |
| 32 | 108522000560 | Плавающий стоечный пассажирский понтон для ожидания пассажирами судов стр. № 8   | 3 482 500,00 | 20.03.2013 |



3

|    |              |   |               |            |
|----|--------------|---|---------------|------------|
| 33 | 108522000561 | Плавучий стоечный пассажирский понтон для ожидания пассажирами судов стр. № 9 | 3 482 500,00  | 20.03.2013 |
| 34 | 108522000553 | Плавучий стоечный пассажирский понтон для ожидания пассажирами судов стр. №1  | 3 482 500,00  | 20.03.2013 |
| 35 | 108522000554 | Плавучий стоечный пассажирский понтон для ожидания пассажирами судов стр. №2  | 3 482 500,00  | 20.03.2013 |
| 36 | 108522000558 | Причальный понтон с укрытием для пассажиров ПП-12-06                          | 3 482 500,00  | 20.03.2013 |
| 37 | 108521021380 | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4914 817 4920        | 30 000 000,00 | 12.04.2018 |
| 38 | 108521020766 | Портативный металлоискатель PD140N  | 35 118,33     | 11.12.2017 |
| 39 | 108521021381 | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4915 824 4920        | 30 000 000,00 | 12.04.2018 |
| 40 | 108521020764 | Портативный металлоискатель PD140N  | 35 118,33     | 11.12.2017 |
| 41 | 108521020762 | Детектор Взрывчатых Вещества (ВВ) портативный М-ИОН                           | 856 333,33    | 11.12.2017 |
| 42 | 108521021382 | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4916 827 4920        | 30 000 000,00 | 12.04.2018 |
| 43 | 108521020763 | Портативный металлоискатель PD140N  | 35 118,33     | 11.12.2017 |
| 44 | 108521020761 | Рентгенотелевизионная досмотровая установка HI-SCAN 5180si                    | 5 278 485,33  | 11.12.2017 |
| 45 | 108521020765 | Портативный металлоискатель PD140N  | 35 118,33     | 11.12.2017 |
| 46 | 108521020767 | Рентгенотелевизионная досмотровая установка HI-SCAN 9075HR                    | 5 362 909,00  | 11.12.2017 |
| 47 | 101060001677 | Объекты до 1000руб, в том числе:  | 33 732,03     | 25.12.2004 |
| 48 |              | матрац пружинный 900*1900 -8 шт.  | 16 410,50     | 25.12.2004 |
| 49 |              | одеяло п/ш ведомственное – 17шт.  | 3 901,50      | 25.12.2004 |
| 50 |              | подушка синтероновая 70*70 – 24 шт.   | 2 369,21      | 25.12.2004 |
| 51 |              | покрывало на кровать 1,5сп. Жаккардовое – 57 шт.                              | 11 050,82     | 25.12.2004 |

Начальник управления  
учета и бюджетирования



*Ю.В. Бобровская*

Ю.В. Бобровская

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





**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, 54/1

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

13-Иск-12960  
04.12.2020

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

Уважаемая Динара Эдуардовна!

В целях заключения договора аренды имущества, находящегося в собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, прошу осуществить мероприятие по оценке рыночной стоимости имущества и имущественного права владения и (или) пользования имуществом, согласно приложению (далее – имущество).

Объект оценки: имущество, имущественное право владения и пользования имуществом в месяц (с учетом НДС, без учета НДС).

Целевое использование имущества: обеспечения жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях.

Предполагаемое использование результатов оценки: заключение договоров аренды сроком на 5 лет.

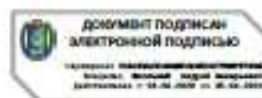
Вид стоимости: рыночная стоимость.

Срок проведения оценки: в первоочередном порядке.

Результат оценки: отчет об оценке в 1 экземпляре на бумажном носителе и в электронном виде в формате PDF.

Сведения о контактных лицах, курирующих процесс оценки в Департаменте: Климова Е.В. 360-222 (2843).

Заместитель директора



А.В. Школьный

Исполнитель: консультант отдела аренды и  
обязательственных отношений  
Климова Е.В., (3467) 360-222 (2843)



Приложение  
к письму Депимущества Югры  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Перечень имущества Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

| № п/п | Инвентарный номер | Наименование имущества   | Местонахождение имущества                       | Стоимость имущества, руб. |
|-------|-------------------|--|---|---------------------------|
| 1     | 108521021381      | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4915 824 4920 | 626200, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины,1 | 30 000 000,00             |
| 2     | 108521020762      | Детектор Взрывчатых Веществ (ВВ) портативный М-ИОН                     | 626200, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины,3 | 856 333,33                |
| 3     | 108521021382      | Двигатель дизельный главный D2862LE 432, заводской № 710 4916 827 4920 | 626200, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины,1 | 30 000 000,00             |
| 4     | 108521020761      | Рентгенотелевизионная досмотровая установка HI-SCAN 5180si             | 626200, г. Ханты-Мансийск, ул. Бориса Щербины,3 | 5 278 485,33              |