

ОТЧЁТ

№ 21-1/03/2021

«ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА: «НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ: СКЛАД-
ХОЛОДИЛЬНИК "ОВОЩИ, ФРУКТЫ", ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 175,7КВ.М.,
ЭТАЖНОСТЬ-1, ПОДЗЕМНАЯ ЭТАЖНОСТЬ-0, КАДАСТРОВЫЙ
№86:12:0000000:3543, НАХОДЯЩЕЕСЯ ПО АДРЕСУ: РОССИЯ,
ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, ХМАО-ЮГРА, Г.ХАНТЫ-МАНСИЙСК,
УЛ.СУТОРМИНА, 14

Заказчик:

Акционерное общество "Югорская
энергетическая компания"

Исполнитель:

Союз «Торгово-промышленная палата Ханты-
Мансийского автономного округа- Югры»

Дата на которую проводится оценка:

04 марта 2021 года

Дата составления отчета:

10 марта 2021 года

г. Ханты-Мансийск
2021 год



СОЮЗ «ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ»

Union «Chamber of commerce and industry of the Khanty-Mansiyskiy autonomus okrug - Yugra»

Россия, 628011, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Студенческая, д.19, тел. (3467) 371-888, факс (3467) 371-882

Bld. 19, Studencheskaya street, Khanty-Mansiysk, 628011, Russia, ph.: +7 (3467) 371-888, fax: +7 (3467) 371-882

www.tpphmao.ru | e-mail: tpphmao@tpphmao.ru

№21-1

10 марта 2021 года

Генеральному директору
АО «Югорская энергетическая компания»
Козлову М.С.

Уважаемый Михаил Сергеевич,

согласно договора оказания услуг по оценке № 19-03/21-ОД от «01» марта 2021г., проведена работа по определению рыночной стоимости права аренды недвижимого имущества: Нежилое здание: склад-холодильник "Овощи,фрукты", общей площадью 175,7кв.м., этажность-1, подземная этажность-0, кадастровый № 86:12:0000000:3543, находящееся по адресу: Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Сутормина, 14.

Характеристика оцениваемого имущества приведена в отчете об оценке.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценка произведена по состоянию на 04 марта 2021 года на основании предоставленной технической характеристики оцениваемого имущества, его осмотра и информации, предоставленной Заказчиком.

Работа произведена в соответствии требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон);

Федерального стандарта оценки (ФСО) №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г., №297;

Федерального стандарта оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298;

Федерального стандарта оценки №3«Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299;

Федерального стандарта оценки №7«Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611;

Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков НП «Межрегиональный союз оценщиков».

Выводы и заключения:

Рыночная стоимость стоимости права аренды недвижимого имущества: «Нежилое здание: склад-холодильник "Овощи,фрукты", общей площадью 175,7 кв.м., этажность-1, подземная этажность-0, кадастровый №86:12:0000000:3543, находящееся по адресу: Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Сутормина, 14, на дату проведения оценки составляет:

56189,01 рублей с НДС в месяц

Пятьдесят шесть тысяч сто восемьдесят девять рублей 01 копейка с НДС в месяц

46824,18 рублей без НДС в месяц

Сорок шесть тысяч восемьсот двадцать четыре рубля 18 копеек без НДС в месяц

Директор Департамента юридических
и правовых услуг

Лесникова Л.И.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1.1

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки (ст.9№135ФЗ)	Договор оказания услуг по оценке № 19-03/21-ОД от «01» марта 2021г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки (ст.5№135ФЗ)	Рыночная стоимость права аренды недвижимого имущества: «Нежилое здание: склад-холодильник "Овощи,фрукты", общей площадью 175,7кв.м., этажность-1, подземная этажность-0, кадастровый №86:12:0000000:3543, находящееся по адресу: Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Сутормина, 14
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	
Денежная единица для измерения стоимости	Итоговая величина стоимости Объектов оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (п.27ФСО№1)
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки	Не применялись
Учет нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов)	Не требуется (отсутствуют)
Иные расчетные величины, такие как рыночная арендная плата, затраты на создание ОКС, убытки, рекультивацию:	Расчет не требуется

Результаты оценки ставки рыночной стоимости права аренды, руб. в месяц

А) Затратный подход, руб. в месяц	не применялся	без учета НДС	0,00
	не применялся	с учетом НДС	
Б) Сравнительный подход, руб. в месяц	56189,01	без учета НДС	1,00
	46824,18	с учетом НДС	
В) Доходный подход, руб. в месяц	не применялся	без учета НДС	0,00
	не применялся	с учетом НДС	
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, руб. в месяц	56189,01	без учета НДС	
	46824,18	с учетом НДС	

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

56189,01 с учетом НДС	Пятьдесят шесть тысяч сто восемьдесят девять рублей 01 копейка с учетом НДС в месяц
46824,18 без учета НДС	Сорок шесть тысяч восемьсот двадцать четыре рубля 18 копеек без учета НДС в месяц
Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (п.3 ФСО-3)	

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ (ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА)

- Результат оценки предполагается использовать при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделки купли-продажи, залога и кредитования, разрешении имущественных споров, обращении взыскания на имущество в судебном порядке, принятии управленческих решений.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки.
- Оценка рыночной стоимости Объекта оценки проводилась без учета ограничений (обременений) прав.

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными: 1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика; 2. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями; 3. Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке; 4. 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; 5. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке; 6. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям. 7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества; 8. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета

ВЫВОДЫ О ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность объекта определена оценщиком как высокая или выше среднего, со сроком экспозиции 4-6 месяцев. Степень специализации объекта-значительная. Количество потенциальных покупателей – среднее, для текущей ситуации на локальном рынке.

ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) и федеральными стандартами оценки.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

Номер отчёта об оценке	21-1/03/2021
Дата оценки (дата на которую определяется стоимость)	04 марта 2021 года
Период проведения работ	04 – 10 марта 2021 года
Дата составления Отчета	10 марта 2021 года
Дата осмотра Объекта оценки	04 марта 2021 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки (ст. 9 № 135-ФЗ)	Договор оказания услуг по оценке № 19-03/21-ОД от «01» марта 2021г.
Суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость	Не требуется
Вид определяемой стоимости Объекта оценки	1. Рыночная стоимость; Определения вида стоимости дано в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденном приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 20.05.15 г. №298.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:	Отсутствует
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки, вид которой, определяется в настоящем задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п.3 ФСО №2)

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, представлены в разделе 1.5 «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиками при проведении оценки» настоящего отчета

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Объект оценки	Рыночная стоимость права аренды недвижимого имущества: «Нежилое здание: склад-холодильник "Овощи, фрукты", общей площадью 175,7 кв.м., этажность-1, подземная этажность-0, кадастровый №86:12:0000000:3543, находящееся по адресу: Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Сутормина, 14
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки):	Право собственности
Залогодержатель (существующий или потенциальный)	Нет
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	представлены в документах, предоставляемых Заказчиком и отражены в соответствующем разделе настоящего отчета об оценке.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;	представлены в документах, предоставляемых Заказчиком и отражены в соответствующем разделе настоящего отчета об оценке.

Владелец имущественных прав	Акционерное общество "Югорская энергетическая компания" ИНН 8601058842
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Не зарегистрированы
Владелец обременений имущественных прав	Нет
Арендаторы	Нет
Период аренды	Не установлен
Влияние прав аренды на стоимость	Не учитывается
Тип помещения:	Отдельностоящее здание
Этаж	1 этаж
Общая площадь, кв.м.	175,7
Наличие неутвержденной перепланировки	нет
Инв.№ (Бух.учета)	не предоставлен
Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	не предоставлена
Балансовая (остаточная) стоимость на дату оценки, руб.	не предоставлена
Натурное обследование (осмотр) объектов оценки	Натурное обследование объектов оценки проведен.
Степень детализации работ по осмотру	Личный осмотр
Особенности проведения осмотра	Обычные условия осмотра
Основания, объективно препятствующие проведению осмотра	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Необходимость привлечения отраслевых экспертов не выявлена
Общедоступные специальные требования залогодержателя, предъявляемых к оценке в целях залога, не противоречащих законодательству РФ	Отсутствуют
ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
Ликвидность объекта определена оценщиком как средняя или ниже среднего, со сроком экспозиции 6 месяцев. Степень специализации объекта-значительная. Количество потенциальных покупателей – малое, для текущей ситуации на локальном рынке..	
Срок экспозиции при определении рыночной стоимости объекта оценки (нормальный), мес.	6
Срок экспозиции при определении ликвидационной стоимости объекта оценки (сокращенный)	1
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов	Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки.
Предполагаемая форма организации проведения торгов	не учитывается, аукцион на повышение.
Суммарный объем выплат, осуществленных ранее и предусмотренных в дальнейшем в рамках всех заключенных в отношении объекта оценки договоров	не учитывается
Ориентировочный размер затрат, необходимых для реализации объекта оценки при его вынужденной продаже	100000 (по данным АН «Этажи»)

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.2

Объект оценки	Рыночная стоимость права аренды недвижимого имущества: «Нежилое здание: склад-холодильник "Овощи,фрукты", общей площадью 175,7кв.м., этажность-1, подземная этажность-0, кадастровый №86:12:0000000:3543, находящееся по адресу: Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Сутормина, 14
Правообладатель	Акционерное общество "Югорская энергетическая компания" ИНН 8601058842
Краткое описание имущественных прав	Право собственности
Оцениваемое право	Право собственности
Собственник	Акционерное общество "Югорская энергетическая компания" ИНН 8601058842
Арендаторы	Нет
Период аренды	Не установлен
Влияние прав аренды на стоимость	Не учитывается
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости права аренды для определения размера арендной платы имущества. Ограничения отсутствуют.
Вид стоимости	Рыночная стоимость. Определения вида стоимости дано в

	Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденном приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 20.05.2015 №298;
Дата оценки	04 марта 2021 года
Срок проведения оценки	04 – 10 марта 2021 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, представлены в разделе 1.5 «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиками при проведении оценки» этого отчета

