



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**ЗСК-ЦЕНТР**

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

ИНН/КПП 7202187724 / 720301001  
Р/сч. № 40702810867100005036  
в Западно-Сибирском отделении № 8647 ПАО Сбербанк  
БИК 047102651 К/сч. 30101810800000000651

Отчёт утверждаю,  
Генеральный директор ООО «ЗСК-ЦЕНТР»

Соловьев М.Н.



## ОТЧЕТ № 2753/20 об оценке объекта оценки

Объект оценки:	Земельный участок 12 500 кв. м. с кадастровым номером 86:08:0020904:17706, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, почтовый адрес ориентира: ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, Территориальный отдел - Нефтеюганское лесничество, Юнг-Яхское участковое лесничество
заявка на проведение оценочных работ:	№22 от 18.11.2020г.
Заказчик:	Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений»
Исполнитель:	ООО «ЗСК-Центр»
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата проведения оценки:	03 декабря 2020 г.
Дата составления Отчета:	03 декабря 2020 г.

Тюмень, 2020



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ №2753/20

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

03 декабря 2020г.

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

Земельный участок 12 500 кв. м. с кадастровым номером 86:08:0020904:17706, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, почтовый адрес ориентира: ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, Территориальный отдел - Нефтеюганское лесничество, Юнг-Яхское участковое лесничество.

Рыночная стоимость и рыночная стоимость имущественного права владения и пользования в год объекта оценки на дату оценки 03 декабря 2020 г., составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования в год, руб.
1	Земельный участок 12 500 кв. м. с кадастровым номером 86:08:0020904:17706, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, почтовый адрес ориентира: ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, Территориальный отдел - Нефтеюганское лесничество, Юнг-Яхское участковое лесничество	12 488 000,00	6 244,00

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

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

Настоящий отчет предоставлен Заказчику в одном экземпляре.

С уважением,  
Генеральный директор ООО «ЗСК-Центр»

Соловьев Максим Николаевич





## СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К отчету №2753/20	2
1. Задание на оценку	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	5
2.1. Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих стандартов оценочной деятельности	5
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	5
3.1. Допущения, использованные Оценщиком	5
3.2. Специальные условия, использованные Оценщиком	8
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	8
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	9
6. Основные факты и выводы	9
7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
7.3. Классы имущества, включаемого в оценку, отличные от основных оцениваемых категорий имущества для объекта оценки	12
Наименование объекта	13
7.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	13
7.4.1. Классификация объекта оценки	14
7.5. Анализ наиболее эффективного использования недвижимого имущества	15
8. Анализ рынка объекта оценки и обоснование диапазонов значений ценообразующих факторов	18
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	18
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект оценки	24
8.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки	24
8.4. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	30
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки	30
9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	30
9.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки	31
Определение стоимости прав на земельный участок	31
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
10.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом	35
10.2. Расчет рыночной стоимости годовой арендной платы доходным подходом	49
11. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	51
11.1. Описание процедуры согласования	51
11.2. Обоснование выбора использования весов	52
12. ПРИЛОЖЕНИЯ	54
12.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке	54
12.2. Копии источников информации	56
12.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика	60
12.4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	68



1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</i>	Земельный участок 12 500 кв. м. с кадастровым номером 86:08:0020904:17706, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, почтовый адрес ориентира: ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, Территориальный отдел - Нефтеюганское лесничество, Юнг-Яхское участковое лесничество	
<i>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</i>	<b>Наименование недвижимого имущества</b>	Земельный участок
	<b>Место расположения</b>	ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, Территориальный отдел - Нефтеюганское лесничество, Юнг-Яхское участковое лесничество
	<b>Кадастровый номер</b>	86:08:0020904:17706
	<b>Категория земель</b>	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения
	<b>Вид разрешенного использования</b>	Для размещения дорожного сервиса
	<b>Площадь, кв. м.</b>	12500,00
	<b>Источник информации:</b>	Выписка из ЕГРН от 29.07.2019г.
<i>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки</i>	Вид права: Собственность. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано	
<i>Цель и задачи оценки:</i>	Определение рыночной стоимости /рыночной стоимости арендной платы	
<i>Предполагаемое использование результатов оценки (задачи) и связанные с этим ограничения</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Результаты оценки предполагается использовать в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости объекта оценки для передачи в аренду.</li> <li>Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями Договора на оказание услуг по оценке.</li> </ul>	
<i>Вид определяемой стоимости</i>	Рыночная	
<i>Дата оценки</i>	03 декабря 2020 г.	
<i>Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки</i>	03 декабря 2020 г. – 03 июня 2021 г.	
<i>Допущения, на которых основывается оценка:</i>	<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>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).</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> </ul>	



	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.</li> </ul>
<b>Специальные условия, использованные Оценщиком</b>	Предоставленные Заказчиком документы считаются достоверными.

## 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

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»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №269 от 31 июля 2020 года
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года
Стандарты саморегулируемой организации	
Свод стандартов и правил «Ассоциации «Русское общество оценщиков» (2015)	Утверждены Советом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» 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.

### 3.2. Специальные условия, использованные Оценщиком

Предоставленные Заказчиком документы считаются достоверными.

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике – юридическом лице	
Заказчик	<i>БУ «Центр имущественных отношений»</i>
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1028600510421
Дата присвоения ОГРН	31 октября 2002 г.
Место нахождения	628012, АО Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, 23
Реквизиты	ИНН/КПП: 8601001003/860101001, р/с 40601810200003000001 в РКЦ г. Ханты-Мансийска Депфин Югры (БУ «Центр имущественных отношений» л/с 430315120) БИК: 047162000
Сведения об Оценщиках	
Фамилия Имя Отчество	<i>Соловьев Максим Николаевич</i>
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член «Ассоциации «Русское общество оценщиков». Регистрационный номер 006584, дата вступления 12.05.2010 года «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в ЕГРСОО 9 июля 2007 года №0003
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»
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	Более 10 лет
Место нахождения Оценщика	625048, Тюменская область, город Тюмень, ул. Александра Матросова д. 1, корпус 2, офис 205, тел. 610-722, тел./факс 59-30-35
Адрес электронной почты	zsk-centr@mail.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование	<i>Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-Центр»</i>
Краткое наименование	ООО «ЗСК-Центр»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1087232028300
Дата присвоения ОГРН	08 июля 2008 г.
Место нахождения	г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корпус 2, стр. 6, офис 205. тел./факс 59-30-35
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор в Страховое общество Ресо-Гарантия № 922/1755052232 дата оформления полиса 08 июля 2020 года. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Полис действует от 01.08.2020г. до 31.07.2021г.





Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «ЗСК-Центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «ЗСК-Центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
<b>Сведения о саморегулируемой организации оценщиков</b>	
«Ассоциация «Русское общество оценщиков»	Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Телефон: +7 (495) 662 7425 Электронная почта: <a href="mailto:info@sroroo.ru">info@sroroo.ru</a> Сайт: <a href="http://sroroo.ru/">http://sroroo.ru/</a>

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

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

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Государственный контракт №03-20 ЭА на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов государственной собственности от 09.01.2020г.		
Заказчик	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, представляемый Бюджетным учреждением Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений» (сокращенное наименование: БУ «Центр имущественных отношений»), именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице директора 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	Наименование недвижимого имущества	Земельный участок	
	Место расположения	ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, Территориальный отдел - Нефтеюганское лесничество, Юнг-Яхское участковое лесничество	
	Кадастровый номер	86:08:0020904:17706	
	Категория земель	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения	
	Вид разрешенного использования	Для размещения дорожного сервиса	
	Площадь, кв. м.	12500,00	
	Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 29.07.2019г.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<b>Результаты полученные при определении рыночной стоимости объекта оценки</b>		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	не использовался	12 488 000,00	не использовался
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<b>Результаты полученные при определении рыночной стоимости арендной платы в год</b>		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.



	не использовался	не использовался	6244,00
Итоговые величины стоимости Объекта оценки <sup>1</sup> на дату оценки 03 декабря 2020г.	Рыночная стоимость и рыночная стоимость арендной платы в год объекта оценки на дату оценки 03 декабря 2020 г., составляет:		
	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования в год, руб.
	Земельный участок 12 500 кв. м. с кадастровым номером 86:08:0020904:17706, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, почтовый адрес ориентира: ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, Территориальный отдел - Нефтеюганское лесничество, Юнг-Яхское участковое лесничество	12 488 000,00	6 244,00
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Выводы Оценщика о величине рыночной стоимости объекта оценки действительны только на дату оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки		
Порядковый номер отчета	2753/20		
Дата составления отчета	03 декабря 2020г.		
Дата проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки произведен на дату оценки 03 декабря 2020 г.		

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

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

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

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

1. Выписка из ЕГРН от 29.07.2019г.

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

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

Сведения об имущественных правах на объект оценки представлены в п. 1.3. (табл. 1.3.1.) настоящего отчета.

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

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



Информация по балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Отсутствие данной информации никак не может повлиять на определение рыночной стоимости.

**7.2.3. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки**

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

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 оцениваемого имущества считается достоверными.

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

*Общая характеристика объекта оценки*

Таблица 7.2.1

Наименование показателя	Показатель
Наименование недвижимого имущества	Земельный участок
Место расположения	ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, Территориальный отдел - Нефтеюганское лесничество, Юнг-Яхское участковое лесничество
Кадастровый номер	86:08:0020904:17706
Категория земель	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для размещения дорожного сервиса
Площадь, кв. м.	12500,00
Местонахождение в пределах города	Окраины городов, промзоны
Расположение относительно автомагистралей (Выяснено в ходе изучения карт населенных пунктов, а также в ходе интервью лиц, указанных в качестве контактных)	Расположен на удалении от крупной автодороги
Наличие/отсутствие центральных инженерных коммуникаций (Наличие и состав инженерных коммуникаций, имеющих в границах подобранных объектов-аналогов уточнен в ходе телефонного интервью с контактными лицами)	
Электроснабжение	Нет
Газоснабжение	Нет
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Текущее использование объекта оценки	Текущее использование земельного участка соответствует разрешенному
Кадастровая стоимость, руб.	14 069 750,00



Источники информации: <https://pkk5.rosreestr.ru> {Электронный ресурс} / Выписка из ЕГРН от 29.07.2019г.

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

#### Сведения об износе

Относительно земельного участка, рассматриваемого в рамках настоящей оценки, отметим, что в соответствии со ст. 6 ЗК РФ «Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Функциональному устареванию земельные участки также не подвержены

### 7.2.6. Информация о текущем использовании объекта оценки

По данным предоставленным Заказчиком и техническим документам, предоставленным заказчиком, назначение и текущее использование объектов в составе объекта оценки следующее:

Таблица 7.2.5

Наименование объекта	Назначение	Фактическое использование
Земельный участок 12 500 кв. м. с кадастровым номером 86:08:0020904:17706, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, почтовый адрес ориентира: ХМАО - Югра, Нefteyuganskiy район, Территориальный отдел - Нefteyuganskoye лесничество, Юнг-Яхское участковое лесничество	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения	по назначению

### 7.3. Классы имущества, включаемого в оценку, отличные от основных оцениваемых категорий имущества для объекта оценки

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.



Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п.

**По данному признаку объект оценки относится к недвижимому имуществу.**

**2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:**

- здания (кроме жилых);
- сооружения;
- передаточные устройства;
- нежилые помещения;
- жилые помещения.

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

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

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

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

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

**По данному признаку объекты недвижимого имущества относятся к:**

Таблица 7.3.1

№ п/п	Наименование объекта	Группа
1	Земельный участок 12 500 кв. м. с кадастровым номером 86:08:0020904:17706, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, почтовый адрес ориентира: ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, Территориальный отдел - Нефтеюганское лесничество, Юнг-Яхское участковое лесничество	Земельные участки

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

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

**Описание района местоположения объекта оценки**

Объект оценки расположен по адресу: ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, Территориальный отдел - Нефтеюганское лесничество, Юнг-Яхское участковое лесничество.

Ханты-Мансийск — город в России, административный центр Ханты-Мансийского автономного округа — Югры и одноимённого муниципального района. Самый большой из центров автономных округов России и единственный из них, чьё население превышает 90 000 человек (включая центры объединённых автономных округов). Население 101 466 человек.

Численность населения							
1938	1939 <sup>[18]</sup>	1959 <sup>[19]</sup>	1967 <sup>[20]</sup>	1970 <sup>[21]</sup>	1979 <sup>[22]</sup>	1989 <sup>[23]</sup>	1992 <sup>[20]</sup>
7500	↘7488	↗20 677	↗24 000	↗24 754	↗28 266	↗34 462	↗35 000
1996 <sup>[20]</sup>	1998 <sup>[20]</sup>	2000 <sup>[20]</sup>	2001 <sup>[20]</sup>	2002 <sup>[24]</sup>	2003 <sup>[25]</sup>	2004 <sup>[25]</sup>	2005 <sup>[20]</sup>
↘34 600	↔34 600	↗37 700	↗38 700	↗53 953	↗54 000	↗55 700	↗57 300
2006 <sup>[20]</sup>	2007 <sup>[20]</sup>	2008 <sup>[26]</sup>	2009 <sup>[27]</sup>	2010 <sup>[28]</sup>	2011 <sup>[29]</sup>	2012 <sup>[30]</sup>	2013 <sup>[31]</sup>
↗59 600	↗63 200	↗67 800	↗71 829	↗80 151	↗80 549	↗85 029	↗90 961
2014 <sup>[32]</sup>	2015 <sup>[33]</sup>	2016 <sup>[34]</sup>	2017 <sup>[35]</sup>	2018 <sup>[36]</sup>	2019 <sup>[37]</sup>	2020 <sup>[2]</sup>	
↗93 493	↗95 353	↗96 936	↗98 692	↘98 485	↗99 385	↗101 466	



#### Экономика

Объем отгруженных товаров промышленного производства крупными и средними предприятиями города за 2009 год составил 3 282 700 000 рублей.

Производство основных видов промышленной продукции крупными предприятиями города в натуральных показателях характеризовалась следующими темпами:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий — 3455,9 тонны;
- производство рыбной продукции — 698,3 тонны;
- производство мясных полуфабрикатов — 155,8 тонны.

Оборот розничной торговли — 10 378 300 000 рублей, оборот предприятий общественного питания — 1 351 700 000 рублей, объем платных услуг населению — 4 033 800 000 рублей.

За 2009 год объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям составил 11 055 200 000 рублей.

В городе более 1800 организаций и предприятий. Наиболее крупные: ООО «Газпромнефть-Хантос», ОАО «Хантымансийскгеофизика», ЗАО «Назымская нефтегазоразведочная экспедиция», АО «СК ВНС», ОАО «Ханты-Мансийское строительное управление», ОАО «Северречфлот», ОАО «Хантымансийское АТП», АО "ГК «Северавтодор».

Торговля и общественное питание является одним из важных секторов экономики Ханты-Мансийска. Всего в городе действует 16 торговых домов и центров, 385 магазинов различной специализации, 62 торговых павильонов, 18 киосков, 1 смешанный рынок по продаже продовольственных и промышленных товаров, 20 ресторанов, 66 кафе и баров, 32 столовые, 25 буфетов и закусок.

За последние годы существенное развитие получила кредитно-финансовая и банковская деятельность. В городе действуют филиалы и отделения таких российских банков, как ВТБ 24, Газпромбанк, Запсибкомбанк, Банк «Пойдём!», Сбербанк России, Сургутнефтегазбанк, Ханты-Мансийский банк, Хоум кредит банк и СКБ-банк, Кольцо Урала, Россельхозбанк. Также осуществляет свою деятельность государственная страховая компания «Югория».

#### 7.4.1. Классификация объекта оценки

**1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:**

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п.

**По данному признаку оцениваемый объект относится к недвижимому имуществу.**

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

Таблица 7.4.1

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none"><li>• Рынок земельных участков</li><li>• Рынок зданий и сооружений</li><li>• Рынок встроенных помещений</li><li>• Рынок предприятий, как имущественных комплексов</li></ul>	Рынок земельных участков



Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none"> <li>Активный рынок недвижимости</li> <li>Неактивный рынок недвижимости</li> </ul>	Неактивный рынок недвижимости
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none"> <li>Рынок купли-продажи</li> <li>Рынок аренды</li> <li>Рынок ипотеки</li> <li>Рынок вещных прав (доверительное управление)</li> </ul>	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none"> <li>Первичный рынок недвижимости</li> <li>Вторичный рынок недвижимости</li> </ul>	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none"> <li>Уникальные объекты</li> <li>Редкие объекты</li> <li>Широко распространенные объекты</li> </ul>	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Доходная недвижимость</li> <li>Условно доходная недвижимость</li> <li>Бездоходная недвижимость</li> </ul>	Условно доходная недвижимость
Состояние земельного участка	<ul style="list-style-type: none"> <li>Застроенные земельные участки</li> <li>Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки</li> <li>Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки</li> </ul>	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки (согласно допущению оценщика)
Категория земель	<ul style="list-style-type: none"> <li>Земли населенных пунктов</li> <li>Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения</li> <li>Земли особо охраняемых территорий и объектов</li> <li>Земли лесного фонда</li> <li>Земли водного фонда</li> <li>Земли запаса</li> </ul>	Земли населенных пунктов
Функциональное назначение	<ul style="list-style-type: none"> <li>Индивидуальное жилищное строительство</li> <li>Многоэтажное жилищное строительство</li> <li>Комплексная застройка</li> <li>Коммерческое назначение</li> <li>Промышленное (производственно-складское) назначение</li> <li>Сельскохозяйственное использование</li> <li>Садово-огородническое хозяйство</li> <li>Рекреационное использование</li> <li>И т.д.</li> </ul>	Промышленное назначение.
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а так же отдельными районами в границах населенного пункта и др.	ХМАО-Югра

Таким образом, сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как вторичный рынок купли-продажи незастроенных земельных участков, предназначенных для коммерческого назначения, расположенных на территории Ямало-Ненецкого автономного округа.

#### 7.5. Анализ наиболее эффективного использования недвижимого имущества

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

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия



рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- **Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- **Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- **Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

1. анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
2. анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

**Анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития**

- **Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами РОО**
- рекомендуется провести тестирование, в процессе которого ответить на следующие вопросы:
  1. Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?
  2. Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?
  3. Является ли имущество физически пригодным для использования?
  4. Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?

### Тестирование на НЭИ

Таблица 7.5.1

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Жилые здания и помещения	-	-	-	-
Коммерческое назначение	-	-	-	-
Промышленное назначения	+	+	+	+
Общественное и социально-культурного назначения	-	-	-	-

### Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием нежилого здания является его текущее использование в качестве **промышленного** назначения.

- **Расчетные методы анализа НЭИ**

К расчетным методам анализа наиболее эффективного использования, при оценке максимальной продуктивности застроенных земельных участков относят (Источник информации: Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н.):

- 1 **метод:** рассматривает земельный участок как застроенный, строения которого требуют





некоторых улучшений;

**2 метод:** определяет земельный участок как застроенный, не требующий перестройки.

Применение рассмотренных выше методов выбора варианта использования оцениваемой недвижимости, обеспечивающего ее максимальную продуктивность, требует от Оценщика больших трудозатрат и должно быть обеспечено достаточным массивом разносторонней достоверной и качественной информации. Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить Оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации. Данное обстоятельство сдерживает применение традиционных методов анализа вариантов наиболее эффективного использования недвижимости в условиях российской практики.

В таких случаях следует использовать метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости.

**3 метод:** Метод качественного анализа.

Данный метод базируется на качественной оценке, выраженной в баллах, параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Метод качественного анализа включает:

- анализ территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;
- оценку параметров объекта с точки зрения их пригодности для каждого рассмотренного варианта;
- подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном варианте использовании оцениваемого объекта.

По каждому рассмотренному варианту использования с учетом местоположения недвижимости, составляется таблица, позволяющая рассчитать суммарно набранный балл.

Расчет наиболее эффективного варианта использования недвижимого имущества представлен в таблице.

### Расчет наиболее эффективного варианта использования

Таблица 7.5.2

Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
<b>Жилые здания и помещения</b>				
Общая площадь		2		
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем			3	
Общее физическое состояние		2		
Местоположение			3	
<b>Суммарный балл</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>0</b>
<b>Итого</b>	<b>13</b>			
<b>Коммерческое назначение</b>				
Общая площадь		2		
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем			3	
Общее физическое состояние		2		
Местоположение			3	
<b>Суммарный балл</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>0</b>
<b>Итого</b>	<b>13</b>			
<b>Промышленного назначения</b>				
Общая площадь				4
Объемно-планировочные решения				4
Транспортная доступность				4
Наличие инженерных систем				4
Общее физическое состояние				4
Местоположение				4
<b>Суммарный балл</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>
<b>Итого</b>	<b>24</b>			
<b>Общественное и социально-культурного назначения</b>				



Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Общая площадь				4
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем		2		
Общее физическое состояние			3	
Местоположение			3	
<b>Суммарный балл</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>4</b>
<b>Итого</b>	<b>15</b>			

#### Вывод по методу качественного анализа:

В качестве наиболее эффективного варианта использования недвижимого имущества по данным таблицы является текущее использование в качестве объектов **промышленного назначения**, суммарный балл которого – 24.

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, техническое состояние, объемно-планировочные решения, Оценщик пришел к выводу, что перепрофилирование рассматриваемых объектов под объекты коммерческого, жилого и общественного и социально-культурного назначения экономически не целесообразно и не эффективно.

**Закключение:** Наиболее эффективным использованием является текущее использование объектов как объекта производственного (промышленного) назначения.

## 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 на октябрь 2020 г.

В последнее время огромное число российских политологов и экспертов из других областей все чаще пытаются спрогнозировать и обозначить основные параметры обсуждаемого уже не первый год «транзита власти». Как бы там ни было, но политическая действительность в России сегодня такова, что транзит власти, если ему суждено состояться, будет происходить в крайне неспокойной обстановке, как внешней, так и внутренней. Политический кризис в Беларуси, обострение конфликта в Нагорном Карабахе, история с возможным отправлением А. Навального, украинский вопрос – эти и многие другие факторы являются основными драйверами внешнего давления на Москву.

Между тем, у федерального центра есть масса сложностей и внутри страны, начиная от последствий коронакризиса, который, к слову, еще продолжается, заканчивая заметной социальной напряженностью, спровоцированной таким числом причин, что перечислять их можно едва ли не бесконечно.

На фоне и так нарастающего в стране напряжения, политическое поле зачищается все более сурово. Голосование вне участков в течение 2-х дней перед основным голосованием сопровождалось множественными сигналами как о голосовании под давлением, так и о прямых фальсификациях, многих сильных кандидатов запретили выдвигать даже парламентским партиям.

Недавняя законодательная инициатива о запрете судьям Конституционного суда РФ обнародовать свое особое мнение может привести к дальнейшей деградации судебной системы и разрушению независимости трех ветвей власти.

Не способствует укреплению демократических основ государства и запрос прокуратуры в один из известнейших ВУЗов страны - РАНХиГС - отчитаться об участии студентов в мероприятиях, направленных на формирование и развитие в молодежной среде навыков «гражданского протеста»

У российских властей на данный момент фактически отсутствует стратегия на ближайшее время, поскольку ее построение требует принимать во внимание огромное количество переменных.

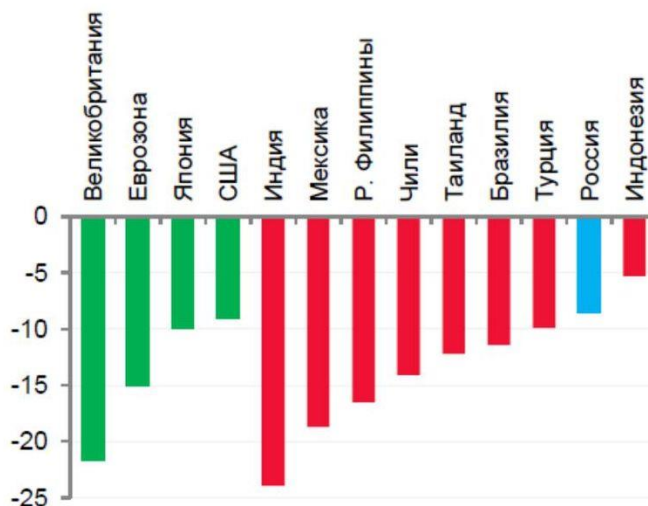
Ключевыми же событиями текущей осени могут стать вторая волна COVID-19, экономический кризис, который может за ней последовать, а также возможная девальвация рубля. И сумма этих обстоятельств будет определять дальнейшие контуры трансфера власти.

**Источники информации:**

- Доклады и аналитика. Запрос на перемены, низкая явка и трехдневное голосование. Общие итоги электоральных результатов избирательной кампании 2020 года. А. Кынев. (30.09.20 г., <http://liberal.ru/reports/7668>);
- Референдум о доверии кремлевским губернаторам и Сибирь за Навального. Итоги выборов–2020 (14.09.20 г., <https://republic.ru/posts/97794>);
- Мнения держите при себе: что означают предлагаемые поправки в закон о Конституционном суде (20.10.20 г., <https://www.forbes.ru>);
- Прокуратура ищет неверные курсы. ("Коммерсантъ" от 16.10.20 г., <https://www.kommersant.ru>);
- Политолог рассказал, какие события в 2020 году определяют контуры транзита власти в РФ (20.10.20 г., <https://sobesednik.ru>)

**Социально-экономическая обстановка**

По прогнозу экспертов Международного валютного фонда (МВФ) валовой внутренний продукт (ВВП) России в 2020 году сократится не так сильно, как ожидалось ранее. По их версии ВВП России в 2020 году сократится на 4,1 %, тогда как еще в июне МВФ ожидал падения на 6,6 %. В то же время МВФ ухудшил прогноз роста экономики России в 2021 году. Согласно обновленному прогнозу фонда, ВВП России вырастет в следующем году на 2,8 %, тогда как ранее в МВФ ожидали роста на 4,1 %. Пересмотрело прогноз спада экономики в 2020 году и Минэкономразвития России. В середине сентября ведомство сообщило, что больше не ждет падения ВВП России в 2020 году сразу на 5 %, по новым данным, спад составит 3,9 %, а уже в следующем году экономика вырастет на 3,3 %.

**Динамика ВВП во II кв. 2020 г. в избранных странах, % г/г**

Источник: Bloomberg Finance L.P.

По мнению аналитиков, благодаря санкциям, введенным в 2014 году, Россия сегодня в гораздо меньшей степени зависит от притока внешнего капитала, поэтому пандемия нанесла ее экономике меньше вреда.

В начале осени оживление экономической активности в России замедлилось после завершения активной фазы восстановления производства в обрабатывающей промышленности, а также в торговле. На российском финансовом рынке в сентябре превалировал негативный фон на фоне усиления пандемии и увеличения геополитических рисков. Это выразилось, в частности, в ослаблении рубля и в росте премии за риск в ценах российских финансовых активов.

**Источник информации:**

- Bloomberg: Экономика России проходит пандемию лучше многих стран, 08.09.2020 г., <https://rg.ru/2020/09/08/bloomberg-ekonomika-rossii-prohodit-pandemiiu-luchshe-mnogih-stran.html>;
- МВФ сократил прогноз падения экономики России в 2020 году, 13.10.2020 г., [www.rbc.ru/economics](http://www.rbc.ru/economics);
- Бюллетень Департамента исследований и прогнозирования Банка России "О чем говорят тренды" № 6 (42) за октябрь 2020 г., [https://cbr.ru/Collection/Collection/File/29359/bulletin\\_20-06.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/29359/bulletin_20-06.pdf)

Однако по мнению Счетной палаты РФ экономика России может упасть сильнее, чем ожидает кабинет министров и **не превысит 2 % в 2021–2023 гг.** Начавшаяся вторая волна пандемии усилит мировой кризис, но правительство не учло эти факторы при формировании бюджета.

Падение ВВП России будет в диапазоне 4,2–4,8 % в 2020 году — больше ожидаемого правительством сокращения экономики на 3,9 %. Прогноз экономического роста в 2022–2023 гг. на 3 %



в год слишком оптимистичен, а прогноз по ценам на нефть, наоборот, излишне консервативен.

Получившийся прогноз Минэка, на котором строился бюджет — это больше целевые и желаемые показатели, чем прогнозные и реально ожидаемые, так как прогноз готовился довольно давно, когда еще была некоторая реальная надежда, что второй волны удастся избежать.

*Источник информации:*

- *Счетная палата оценила глубину падения экономики сильнее правительства, 15.10.2020 г., [www.rbc.ru/economics/15/10/2020/5f87ec289a794780e63c50db](http://www.rbc.ru/economics/15/10/2020/5f87ec289a794780e63c50db)*

Нарастают геополитические риски, среди которых новые санкции в связи с отравлением Алексея Навального, возможность еще одного пакета санкций из-за поддержки Москвой Александра Лукашенко, которого Запад уже не считает легитимным президентом Белоруссии, возможность победы Джо Байдена на президентских выборах в США, с чем многие связывают еще одну волну антироссийской активности. Результат геополитического нажима, еще не материализовавшегося в конкретных санкциях, уже налицо: это отток иностранных инвесторов из российских долговых бумаг.

Вместо них поддержать российский бюджет теперь должны российские банки. По сути, это означает, прежде всего, рост эмиссионной активности Центробанка для покрытия дефицита бюджета, что приведет к увеличению инфляции.

*Источник информации:*

- *Центробанк включил печатный станок, 19.10.2020 г., [www.mk.ru/economics/2020/10/19/centrobank-vklyuchil-pechatnyy-stanok.html](http://www.mk.ru/economics/2020/10/19/centrobank-vklyuchil-pechatnyy-stanok.html)*

В конце сентября правительство одобрило общенациональный план восстановления экономики, впервые представленный премьером М. Мишустиним еще в июле, после чего он дорабатывался.

Правительство рассчитывает, что этот план может обеспечить рост ВВП на 3,5 % в год, располагаемых доходов населения — примерно на 2,5 %, инвестиций в основной капитал — на 5 % и более, ненефтегазового экспорта — на 3–4 % в год. Однако по мнению экс-министра экономики России А. Нечаева, все три основных фактора экономического роста не дают оснований надеяться на то, что он будет не просто бурным, а хотя бы сколько-нибудь значимым и отличаться от 1–2 %.

1) Отсутствует **платежеспособный спрос** на фоне многолетнего снижения реальных доходов населения;

2) Значительно снизились цены на газ и другое **сырье**;

3) Имеются проблемы с **инвестициями**: у частного бизнеса их сейчас нет, количество предпринимателей, которые выставляют свой бизнес на продажу в среднем по всем городам-миллионникам в России выросло на 28 %. Западный капитал из страны, практически, ушел на фоне возросших геополитических рисков и возможного ужесточения санкций.

Более того, правительство склоняется к стратегии, предполагающей повышение налогов на бизнес и граждан, упорное сохранение резервов, что тоже подвергает сомнению будущий экономический рост. Во многом этот курс считается возможным из-за того, что экономические проблемы в первой половине года не оказались такими тяжелыми, как предсказывали скептики, — однако это не слишком прочное основание для выстраивания долгосрочных планов. Если не вынести уроков из первой волны коронакризиса, вторая может преподать их в гораздо более жесткой форме.

*Источник информации:*

- *Андрей Нечаев: План восстановления одобрен, но будет ли рост? 28.09.2020 г., <https://sobesednik.ru/dengi/20200928-plan-na-slovah>*

Подавляющее большинство предпринимателей не верят в эффективность правительственного антикризисного плана по восстановлению экономики, более 70 % его не читали или считают оторванным от реальной жизни, свидетельствует опрос, представленный бизнес-омбудсменом Борисом Титовым. На вопросы анкеты отвечали руководители и владельцы **3 035** компаний из **85** субъектов РФ:

- доля предпринимателей, негативно оценивающих положение компании («снижение», «кризис» или «катастрофа») достигла **80 %**;

- **74 %** респондентов оценили шанс выживания своей компании в случае повторного введения режима карантина на 50 % и ниже, из них **17 %** уверены, что точно не переживут повторные ограничения;

- **52 %** ответивших прогнозируют, что по итогам 2020 г. спрос на продукцию/услуги их компании снизится более чем в 2 раза по сравнению с 2019 годом;

- главной трудностью участники опроса считают упавший и не восстановившийся потребительский спрос - **67 %**;



• **32 %** ответили, что сокращение объема ФОТ составит до 20 %, **24 %** допустили, что он может быть сокращен вдвое, еще **21 %** не исключили его сокращения в 5 раз.

На вопрос о том, как они оценивают эффективность разработанного плана, 40 % ответили, что не знакомы с ним, 34 % заявили, что план оторван от реальной жизни, еще 22 – что вошедшие в него меры недостаточны. Хорошим инструментом восстановления экономики план назвали 4 % респондентов.

*Источник информации:*

- Лишь 4 % предпринимателей считают, что правительственный антикризисный план поможет восстановить экономику, 14.10.2020 г., <http://ombudsmanbiz.ru/>

На предпоследнем в 2020 году заседании совета директоров ЦБ оставил ставку неизменной — **4,25 %**. Инфляция ускоряется, а впереди слишком много неопределенности, связанной с коронавирусом, экономикой и геополитикой:

- Ситуация на внешних финансовых и товарных рынках остается неустойчивой;
- Инфляция по итогам 2020 года ожидается в интервале 3,9–4,2%. На нее влияет ослабление рубля, медленное восстановление внутреннего спроса;
- Инфляционные ожидания населения и предприятий выросли, в основном из-за волатильности рубля;
- Темпы восстановления российской экономики замедляются;
- Ухудшение ситуации с коронавирусом негативно отражается на настроениях населения и бизнеса, что может повлиять и на спрос, и на предложение;
- В 2020 году российская экономика сократится на 4–5%, что меньше, чем предполагалось в июльском прогнозе. Это в основном связано с менее значительным, чем ожидалось, сокращением экспорта;
- В 2021 году ВВП вырастет на 3–4%, в 2022–2023 годах — на 2,5–3,5 и 2–3% соответственно;
- Есть краткосрочные риски для роста инфляции — из-за усиления волатильности на глобальных рынках, в том числе под влиянием геополитики.

Ставки по вкладам в ближайшие месяцы могут оказаться еще менее выгодными, поскольку летние снижения ключевой ЦБ до исторического минимума еще не полностью отразились на продуктах, считают банковские аналитики. В то же время, проценты по займам не станут доступнее, поскольку риски просрочек из-за новой вспышки заболеваемости коронавирусом повышаются.

По данным ЦБ, в первой декаде октября ставки по вкладам в 10 крупнейших банках в среднем составили **4,3 %**. Средняя ставка по кредитам в августе 2020-го на срок от одного года до трех лет держалась на уровне **13,49 %**. По сравнению с июлем показатель незначительно увеличился — на 0,03 п.п.

Для рынка не столь важно решение регулятора, сколько сигналы, которые могут прозвучать. Если Банк России сообщит о долгосрочной паузе в сокращении ключевого показателя, это отрицательно отразится на темпах восстановления экономики.

*Источник информации:*

- «По фактической погоде»: регулятор сохранил ставку неизменной из-за растущих рисков, 23.10.2020 г., <https://www.forbes.ru/finansy-i-investicii/412029-po-fakticheskoy-pogode-regulyator-sohranil-stavku-neizmennoy-iz-za;>

- Шире счет: банки могут снизить проценты по вкладам и поднять по займам, 20.10.2020 г., <https://iz.ru/1076263/inna-grigoreva-natalia-ilina/shire-schet-banki-mogut-snizit-protcenty-po-vkladam-i-podniat-po-zaimam>

Поступательное уменьшение ключевой ставки ЦБ на протяжении всего года привело к снижению ставок по вкладам до 3–4%, то есть ниже уровня инфляции, и перетоку средств с депозитов в другие инвестиционные инструменты, в том числе в недвижимость.

Поспособствовало бегству вкладчиков в квадратные метры и изменение налогообложения. Весной текущего года был принят закон, по которому с 2021 г. доходы по депозитам, суммарно превышающим 1 млн руб., будут облагаться подоходным налогом (13%).

Но, конечно, главным стимулом роста цен на жилье в 2020 г. стали революционно низкие ипотечные ставки. В конце апреля, когда спрос на квартиры резко упал по причине карантина, правительство для поддержки строительной отрасли запустило льготную ипотеку со ставкой не выше 6,5% годовых.

С одной стороны, политика низких ставок, которую претворяет в жизнь ЦБ вслед за остальными мировыми регуляторами, дает возможность привлечь деньги под покупку недвижимости под небывало низкие проценты.

С другой стороны, есть огромные проблемы в экономике, непредсказуемую ситуацию с эпидемией коронавируса и перспективы повторного локдауна, а также потенциал для дальнейшей



девальвации рубля, что увеличивает риск невозврата кредитов.

Источник информации:

- Прогноз рынка недвижимости Москвы до конца 2020 года и на 2021 год от IRN.RU, 19.10.2020 г., <https://www.irn.ru/articles/41220.html>;

- Почему дешевая ипотека может оказаться пузырьком, 16.10.2020 г., [www.forbes.ru/finansy-i-investicii/411363-pochemu-deshevaya-ipoteka-mozhet-okazatsya-puzyrem](http://www.forbes.ru/finansy-i-investicii/411363-pochemu-deshevaya-ipoteka-mozhet-okazatsya-puzyrem)

#### Основные выводы:

1. На предпоследнем в 2020 году заседании совета директоров ЦБ оставил ставку неизменной — **4,25%**, отметив при этом, что инфляция ускоряется, а впереди слишком много неопределенности, связанной с коронавирусом, экономикой и геополитикой. Кроме того, ЦБ более чем в два раза ухудшил прогноз по чистому оттоку капитала из России. Если в июле регулятор ожидал падения на \$ 25 млрд., то теперь — на \$ 53 млрд. Прогнозы на 2021 и 2022 год тоже стали хуже — \$ 35 млрд. и \$ 20 млрд. соответственно вместо \$ 25 млрд и \$ 15 млрд. Для сравнения, чистый отток капитала за 2019 год составил \$19 млрд.

2. Страны-участницы пакта ОПЕК+ в борьбе с перепроизводством сырья, вызванной пандемией коронавируса, договорились сократить глобальную добычу нефти на 7,7 миллиона баррелей в сутки до конца 2020 года. С января 2021 года они предполагали ослабить условия сделки на 2 миллиона баррелей до около 5,7 миллиона баррелей в сутки, однако вторая волна COVID-19 и увеличение добычи в Ливии ставят под сомнение необходимость наращивания производства с января 2021 года. Прогнозы роста спроса неутешительные, поэтому исключать, что придется продлить (текущие условия соглашения), не приходится (РФ может поддержать продление действующих квот нефтедобычи в рамках ОПЕК+ при ухудшении рынка, 20 октября 2020 г., <https://www.finam.ru>).

В целом цены на нефть, как ожидается, будут составлять в среднем **\$ 44** за баррель в 2021 году и примерно **\$ 41** за баррель в 2020 году. Предположительно, спрос будет расти весьма медленными темпами, поскольку развитие сектора туризма и путешествий по-прежнему сдерживается проблемами в сфере здравоохранения. Цены на нефть в ближайшем будущем поддержат такие факторы, как возможное продление сделки ОПЕК+ по снижению добычи нефти на нынешнем уровне и сокращение производства нефти в США. (Всемирный банк повысил прогноз цен на нефть до \$44 за баррель в 2021 году, 23.10.2020 г., <https://www.forbes.ru>);

3. Формально российская экономика находится в списке наименее пострадавших от пандемии. Ожидается, что по итогам года ВВП снизится примерно на 5 %, в то время как западная Европа демонстрирует двузначные темпы падения. Однако долгосрочные прогнозы не такие радужные. Несмотря на ожидаемый рост цен на нефть и низкую безработицу, экономический рост в 2020-24 гг. не превысит 3 %. Иными словами, отставание России от глобальной экономики будет увеличиваться. По мнению экспертов Cushman & Wakefield (<https://www.cwrussia.ru>, MARKETBEAT Light Q3 2020 (RUS):

- Российская экономика относительно успешно прошла через первую волну закрытий, однако восстановление может оказаться долгим и болезненным;
- В отношении второй волны пандемии, скорее всего, принята стратегия спасения утопающих своими руками – мягкие рекомендации бизнесам, удлинение каникул, усиление контроля за масочным режимом;
- Жилищное строительство – основной драйвер экономики – импульса должно хватить на несколько лет;
- Важнейшим источником денег для компаний может стать фондовый рынок.

4. Запущенная в самую острую фазу кризиса, льготная ипотека помогла поддержать спрос на новостройки и, соответственно, предотвратить обвал рынка недвижимости. Однако уже примерно с середины лета супернизкие ставки, которые позволили выйти на рынок новым, менее платежеспособным категориям заемщиков, начали разгонять цены на недвижимость. Вопреки ожиданиям, состояние рынка недвижимости в России к началу осени больше похоже на перегрев, чем на обвал.

Недавно власти приняли решение продлить субсидирование ставок до 1 июля 2021 г., но это не означает, что спрос и цены на новостройки будут расти как минимум все I полугодие 2021 г. Искусственный всплеск покупательской активности в 2020 года исчерпал спрос следующего года.

До конца года уровень спроса, скорее всего, останется достаточно высоким, однако уже в начале 2021 г. может начаться стагнация, так как закончатся покупатели, которые могут купить подорожавшее в 2020 г. жилье. Даже по льготной ставке, эффект от которой для заемщика исчез уже летом. И в итоге чем больше цены оторвутся от реальной платежеспособности населения, тем больше им придется



припасть, когда допинг закончится или перестанет приносить результаты.

Что касается инвесторов, на которых очень надеются и девелоперы, и продавцы на вторичном рынке, то они ситуацию не спасут. Все-таки в качестве замены депозита (как низкорисковое вложение на длительный срок) недвижимость все же не очень подходит – это слишком трудозатратный и низколиквидный инструмент. И далеко не самый привлекательный в плане доходности ([www.irm.ru](http://www.irm.ru), 19 октября 2020 г.)

Источник:

<https://www.facebook.com/notes/%D1%81%D0%B2%D0%B5%D1%82%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D0%B0-%D0%B1%D1%80%D0%B8%D0%B3%D0%B8%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D0%B0/%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7-%D0%B2%D0%BB%D0%B8%D1%8F%D0%BD%D0%B8%D1%8F-%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%B9-%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%B8-%D1%81%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B8-%D0%B2-%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B5-/4638566802883463/> {Электронный ресурс}

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



Таблица 1

Динамика социально-экономического развития

Показатель	Российская Федерация		Югра	
	январь-июнь			
	2019	2020	2019	2020
Индекс физического объема промышленного производства, %	102,2	96,5	100,7	95,1
Индекс физического объема инвестиции в 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 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 заработная плата 1 работника, в рублях	46210,0	49084,0 <sup>1</sup>	73697,0	76755,0 <sup>1</sup>
Реальная заработная плата, %	101,9	103,4 <sup>1</sup>	101,0	103,2 <sup>1</sup>
Индекс физического объема оборота розничной торговли, %	102,1	93,6	101,8	95,6
Индекс физического объема платных услуг населению, %	98,8	80,1	100,5	81,5
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), %	102,5	102,6	102,1	102,4
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет, млрд рублей	11138,0	8518,6 <sup>1</sup>	1 729,9	1258,9
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	x	x	15,5	x

<sup>1</sup> информация за январь-март 2020 года<sup>2</sup> в целях обеспечения сопоставимости с предыдущими периодами относительные показатели рассчитаны без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства<sup>3</sup> в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения от 02.07.2014г. (с изменениями от 20.11.2018г.)<sup>4</sup> информация за январь-май 2020 года

4

Показатель	Российская Федерация		Югра	
	январь-июнь			
	2019	2020	2019	2020
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению (на конец периода), %	1,00	3,70	0,44	2,50

Источник: [https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/a6b/Itogi-sotsialno\\_ekonomicheskogo-razvitiya-Khanty\\_Mansiyskogo-avtonomnogo-okruga\\_-YUgry-yanvar\\_iyun-2020\\_4533\\_.pdf](https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/a6b/Itogi-sotsialno_ekonomicheskogo-razvitiya-Khanty_Mansiyskogo-avtonomnogo-okruga_-YUgry-yanvar_iyun-2020_4533_.pdf) {Электронный ресурс}

## 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект оценки

Оцениваемый объект относится к сегменту рынка – земельные участки промышленного назначения.

## 8.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Оценщиком проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже и сдаче в аренду земельных участков производственного назначения в месте расположения объекта оценки (сегмента рынка, к которому может быть отнесен объект оценки при фактическом варианте его использования), с указанием интервала значений цен (анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен, не проводился, в связи с тем, что по результатам НЭИ объекта оценки альтернативных вариантов использования не выявлено).

В соответствии с п.22в ФСО №7 далее приводится описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. В качестве объектов-аналогов оценщиком используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и





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

Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта (п.22б ФСО №7).

**Анализ ценовой ситуации сопоставимых объектов коммерческой недвижимости, на дату проведения оценки**



№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник
1	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Северный промышленный район р-н Северный промышленный	Участок находится в собственности. Произведена очистка территории. В стадии согласования индивидуальный въезд со стороны федеральной дороги (Нефтеюганское шоссе). Категория земель - земли населенных пунктов Разрешенное использование – для иных видов использования, характерных для населенных пунктов. Кадастровый номер: 86:10:0101117:719	19 280,00	35 000 000,00	1 815,00	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_1.93_ga_promnaznacheniya_2070713153">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_1.93_ga_promnaznacheniya_2070713153</a>
2	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Восточный район р-н Восточный	Продается участок пром назначения под ж/д тупик!- Все в собственности.- Кадастровая стоимость общая 18 млн руб.- Длина 320 метров.- Подъезд выложен бетонными плитами. ТОРГ!!!	8 000,00	5 555 555,00	694,00	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_1022463583">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_1022463583</a>
3	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, квартал 2А р-н Северный промышленный	Продается земельный участок площадью 40 сот., расположенный на пересечении улиц Профсоюзов и Генерала Иванова (вторая линия). Земля в аренде. Участок правильной прямоугольной формы. Участок отсыпан.	4 000,00	8 000 000,00	2 000,00	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1976481545">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1976481545</a>



4	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Терешковой, 50 р-н Восточный р-н Северный жилой	Продам земельный участок в Восточном районе. Площадь: 3960 кв. м. К участку отдельный подъезд. Категория земель - земли населенных пунктов. Разрешенное использование согласно Решению Сургутской Городской Думы от 28 июня 2005 г. N 475-III ГД ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СУРГУТА (в ред.от 30.04.2013 N 328-V ДГ): Глава 11. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ	3 960,00	17 000 000,00	4 293,00	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_39.6_sot._promnaznacheniya_18977319">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_39.6_sot._promnaznacheniya_18977319</a>
		Минимальная граница		694,00		
		Максимальная граница		4 293,00		

**Предложения по продаже объектов, аналогичных оцениваемому**

Таблица 8.3.1

Из представленного выше анализа видно, что минимальное значение по продаже сопоставимых объектов недвижимого имущества за 1 кв. м. в районе расположения объекта оценки составила от **694,00 руб./кв.м., до 4 293,00 руб/ кв.м.**

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Северный промышленный район р-н Северный промышленный	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Восточный район р-н Восточный	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, квартал 2А р-н Северный промышленный	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Терешковой, 50 р-н Восточный р-н Северный жилой



Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав <i>(В случае отсутствия информации о передаваемых имущественных правах, выяснено в ходе интервью лиц, указанных в качестве контактных)</i>	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	<b>Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) права отсутствуют</b>	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	Дата предложения актуальна на дату оценки	Дата предложения актуальна на дату оценки	Дата предложения актуальна на дату оценки	Дата предложения актуальна на дату оценки
Характер цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия продажи (фактор торга)	Фактор торга	Фактор торга	Фактор торга	Фактор торга
Функциональное назначение (Вид разрешенного использования)	Промназначения	Промназначения	Промназначения	Промназначения
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Местонахождение в пределах города	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны
Расположение относительно автомагистралей <i>(Выяснено в ходе изучения карт населенных пунктов, а также в ходе интервью лиц, указанных в качестве контактных)</i>	Расположен на удалении от крупной автодороги	Расположен на удалении от крупной автодороги	Расположен на удалении от крупной автодороги	Расположен на удалении от крупной автодороги
Наличие улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений



Наличие/отсутствие центральных инженерных коммуникаций (Наличие и состав инженерных коммуникаций, имеющихся в границах подобранных объектов-аналогов уточнен в ходе телефонного интервью с контактными лицами)				
Электроснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
Газоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
Водоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
Канализация	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь (кв. м)	19280,00	8000,00	4000,00	3960,00
Цена предложения, руб.	35 000 000	5 555 555	8 000 000	17 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв. м	1 815	694	2 000	4 293

При определении рыночной стоимости объекта оценки оценщик будет использовать аналоги, представленные в таблице выше.

В результате расчетов рыночная стоимость Объекта оценки может отличаться от приведенного диапазона в связи с внесением ряда корректировок и других индивидуальных особенностей объекта.



#### 8.4. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

Ценообразующими факторами при оценке объектов недвижимости являются:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

#### 9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из 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).

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

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

Согласно п.16 ФСО №1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

На доходном подходе основаны:

- метод капитализации доходов,
- метод дисконтирования денежных доходов, метод кумулятивного построения.

(Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2005 г.).

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п.18, ФСО №1).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату



оценки.

Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратный подход реализуется в расчете затрат воспроизводства или затрат замещения улучшений земельного участка.

На затратном подходе основаны:

- Метод сравнительной единицы (метод удельной стоимости). По этому методу текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения оцениваемого объекта недвижимости умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб.м, 1 кв.м, 1 место и пр.
- Поэлементный метод (метод разбивки на компоненты) заключается в определении стоимости отдельных элементов объекта или стоимости всего объекта, исходя из поэлементных затрат.
- Сметный метод заключается в составлении объектной и сводной смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам.
- Индексный метод заключается в приведении исторических затрат к уровню цен на дату оценки с использованием индекса роста.

(Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2005 г.).

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

Согласно п. 13 ФСО №1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

При этом подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, и расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем, оцениваемое имущество (предмет оценки) сравнивается с продажами аналогичных объектов имущества, которые имели место (на открытом рынке). Могут также изучаться перечни и данные о предложении объектов.

На сравнительном подходе основаны:

- метод сравнительного анализа сделок (метод сравнения продаж),
  - метод оценки на основе соотношения дохода и цены продажи, метод моделирования рынка
- (Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2005 г.),
- метод корреляционно-регрессионного анализа,
  - метод анализа иерархий,

## **9.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки**

В соответствии с п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

### **Определение стоимости прав на земельный участок**

Согласно земельному законодательству (ст. 66 ЗК РФ) рыночная стоимость земель устанавливается в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности.

Земельные участки, участки недр, относятся к недвижимому имуществу (недвижимости), права на которое подлежат государственной регистрации.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - государственная регистрация прав), в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация обязательна и является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Рыночная стоимость может быть определена для земельных участков, которые сформированы (или могут быть сформированы) с правовой точки зрения в соответствии с законодательством, то есть



имеют правоустанавливающие документы.

В процессе государственной регистрации земельного участка может быть зарегистрирован следующий вид права:

1. право собственности на земельный участок;
2. право аренды на земельный участок.

В качестве оцениваемых прав принимается право собственности, так как в соответствии с п. 3 ст. 35 «Земельного кодекса РФ» от 25.10.2001г. №136-ФЗ: «Собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу».

В настоящее время рыночная стоимость права собственности земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 31 июля 2002г. № 2314-р, далее «Методические рекомендации».

В соответствии с «Методическими рекомендациями», Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), таки земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;





соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения



скорректированных цен аналогов.

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

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

Единицей сравнения являются цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения (Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости»)

Согласно п.22г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м земельного участка.

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

Согласно п.22г ФСО №7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Учитывая п.22г ФСО №7 в рамках раздела 8.4 оценщиком выделены следующие элементы сравнения (ценообразующие факторы):

состав передаваемых прав;

условия финансирования;

условия рынка (дата предложения/сделки);

характер цены (торг);

местоположение;

расположение относительно 1 линии;

категория земель;

разрешенное использование;

наличие улучшений (зданий, сооружений и строений);

наличие коммуникаций;

площадь участка.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов



## 10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 10.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

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

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продаже, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода – это прогнозный показатель. Она указывает ту денежную сумму, которую, вероятно, заплатит покупатель за данный объект оценки при соблюдении определенных условий.

Представленная на рынке информация о ценах предложения к продаже за сопоставимые объекты позволяет применить сравнительный подход. **Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода определяется методом количественных корректировок.**

#### **Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиков в рамках сравнительного подхода.**

Для определения стоимости оцениваемого имущества применяется следующая последовательность операций:

1. Выбор и установление цены аналогов;
2. Выбор единиц сравнения. Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки;
3. Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок;
5. Анализ достаточности и достоверности информации;
6. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости объекта оценки;
7. Заключение по сравнительному подходу.

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

##### **1. Выбор и установление цены аналогов.**

###### **Выбор объектов аналогов**

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

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

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



Подбор объектов аналогов

Таблица 10.1.1

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Необходимость внесения поправок
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения, корректировка не требуется
Местоположение	ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, Территориальный отдел - Нефтеюганское лесничество, Юнг-Яхское участковое лесничество	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Северный промышленный район р-н Северный промышленный	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Восточный район р-н Восточный	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, квартал 2А р-н Северный промышленный	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Терешковой, 50 р-н Восточный р-н Северный жилой	Объект оценки и объекты-аналоги не сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка требуется
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав (В случае отсутствия информации о передаваемых имущественных правах, выяснено в ходе интервью лиц, указанных в качестве контактных)	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	Объект оценки и объекты-аналоги не совпадают по данному элементу сравнения, корректировка требуется



Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Различий между объектом оценки и объектами-аналогами по данному элементу сравнения оценщиком не установлено, корректировка не требуется
Дата предложения	Дата оценки: 03 декабря 2020г.	Дата предложения актуальна на дату оценки	Дата предложения актуальна на дату оценки	Дата предложения актуальна на дату оценки	Дата предложения актуальна на дату оценки	Учет данного фактора производится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на полгода и более, в данном случае, корректировка не требуется



Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	В данном случае, в цены предложения объектов-аналогов необходимо внесение поправки, учитывающей фактор торга
Условия продажи (фактор торга)	-	Фактор торга	Фактор торга	Фактор торга	Фактор торга	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется
Функциональное назначение (Вид разрешенного использования)	-	Промназначения	Промназначения	Промназначения	Промназначения	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется
Местонахождение в пределах города	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется



Расположение относительно автомагистралей (Выяснено в ходе изучения карт населенных пунктов, а также в ходе интервью лиц, указанных в качестве контактных)	Расположен на удалении от крупной автодороги	Расположен на удалении от крупной автодороги	Расположен на удалении от крупной автодороги	Расположен на удалении от крупной автодороги	Расположен на удалении от крупной автодороги	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется
Наличие улучшений	Определяется как незастроенный	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Стоимость земельного участка определяется как незастроенного, объекты-аналоги свободны от застройки, корректировка не требуется
Наличие/отсутствие центральных инженерных коммуникаций (Наличие и состав инженерных коммуникаций, имеющихся в границах подобранных объектов-аналогов уточнен в ходе телефонного интервью с контактными лицами)						Объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по набору центральных инженерных коммуникаций в своих границах, не требуется внесение корректировки



Электроснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	
Газоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	
Водоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	
Канализация	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	
Общая площадь (кв. м)	12500,00	19280,00	8000,00	4000,00	3960,00	Объект оценки и объекты-аналоги не сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка требуется
Цена предложения, руб.		35 000 000	5 555 555	8 000 000	17 000 000	-
Цена предложения, руб. за 1 кв. м	-	1 815	694	2 000	4 293	-

\* Копии источников информации представлены в Приложении к настоящему отчету

\*\* Информация о наличии коммуникаций получена в ходе переговоров с представителями продавцов и продавцами земельных участков.





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

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

Сравнительный анализ оцениваемого земельного участка каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

**Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов**

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
4. определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
5. экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

**Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка. Введение и обоснование шкалы корректировок.**

Для приведения объектов-аналогов к объекту оценку Оценщиком рассчитаны корректировки. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, характер цены, количественные характеристики объекта недвижимости, коммуникации и другие уместные характеристики.

**Корректировка на передаваемые имущественные права**

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправка вводится при отяжелении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2018 г. (стр.77). Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков составляет:

**Матрица коэффициентов**

Таблица 10.1.2

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,19	1,33
	долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,75	0,89	1,00

**Шкала корректировки на передаваемые имущественные права**



Таблица 10.1.3

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	<b>Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) права отсутствуют</b>	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	<b>1,19</b>	1,00

**Корректировка на условия финансирования**

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Условия финансирования объекта оценки и подобранных объектов-аналогов идентичны. Корректировка вводится в размере 0% или 1,00.

**Корректировка на условие продажи**

Поскольку Оценщиком проанализированы цены предложения, а не продажи, т.е., информация о сделках, еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась корректировка на условие продажи (на уторгование).

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г.Нижний Новгород, 2018 г. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, стр. 279.

**Скидка на торг**

**12.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке**

**12.3.1. Коллективное мнение оценщиков**

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

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Таблица 10.1.4

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия продажи	-	<b>Фактор торга</b>	<b>Фактор торга</b>	<b>Фактор торга</b>	<b>Фактор торга</b>
Корректировка на условия продажи, %		<b>0,820</b>	<b>0,820</b>	<b>0,820</b>	<b>0,820</b>

Значение торга принято, как среднее значение **18% или 0,820**, для земельных участков под индустриальную застройку неактивного рынка.

**Корректировка на условия рынка (дату продажи)**

Корректировка на дату продажи вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те



объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на шесть месяцев и более.

Цены объектов - аналогов, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки менее чем на шесть месяцев, корректировке не подлежат. Цены предложений объектов - аналогов найдены на даты, незначительно удаленные от даты оценки. Корректировок на дату продажи вводится в размере 0% или 1,00.

#### Корректировка на местоположение объекта

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

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги не идентичны по данному элементу сравнения и расположены г. Сургуте. Корректировка вводится и составит:

Таблица 10.1.5

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, Территориальный отдел - Нефтеюганское лесничество, Юнг-Яхское участковое лесничество	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Северный промышленный район р-н Северный промышленный	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Восточный район р-н Восточный	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, квартал 2А р-н Северный промышленный	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Терешковой, 50 р-н Восточный р-н Северный жилой
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка на статус населенного пункта	0,51	0,81	0,81	0,81	0,81
Корректировка на статус населенного пункта		0,63	0,63	0,63	0,63

#### Корректировка на категорию земель

Категория земель - в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Категория земель объектов-аналогов и объекта оценки идентичный. Введение корректировки не требуется.

Корректировка вводится в размере 0% или 1,00.

#### Корректировка на вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования объекта оценки и объектов-аналогов идентична. Таким образом, объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию. Введение корректировки не требуется.

Таблица 10.1.6

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Вид разрешенного использования	-	Промназначения	Промназначения	Промназначения	Промназначения
Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00	1,00

#### Наличие коммуникаций

Важный ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости.

Введение корректировки не требуется.



Корректировка вводится в размере 0% или 1,00.

### Корректировка на площадь

Поправка на различия в площади участков определена по данным «Справочника оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 101) Согласно приведенному справочнику, среднее значение масштабного фактора имеют следующие значения:

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

### Шкала корректировки на площадь

Таблица 10.1.7

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь (кв. м)	12 500,00	19 280,00	8 000,00	4 000,00	3 960,00
Корректировка на площадь	0,96	0,88	1,04	1,19	1,19
Корректировка на площадь (Кп)		1,090	0,920	0,810	0,800

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

### Корректировка на существующие улучшения

Корректировка на наличие улучшений вносится, когда у объектов-аналогов и объекта оценки имеются различные улучшения. Улучшениями являются — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Оцениваемый земельный участок рассчитывается без учета улучшений, расположенных на нем (условно свободен). Подобранные объекты-аналоги являются свободными от улучшений. Объект оценки и объекты-аналоги по данному элементу сравнения идентичны. Корректировка вводится в размере 0%.

### Анализ достаточности и достоверности информации

#### Анализ достоверности информации

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

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

Данная информация является достоверной.

#### Анализ достаточности информации

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после



последовательного внесения корректировок.

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

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

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

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

где:  $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение, руб.;

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

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

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

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

$n$  - количество элементов выборки;

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

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

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

**Данная информация является достаточной.**

**Введение прочих корректировок не требуется**

4. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, согласование результатов корректировки и расчет скорректированной стоимости.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Авторами методических рекомендаций предлагается вносить корректировки в характеристики аналогов, т.е. исправлять реальные исторические факты уже совершивших сделок, а не в рассчитываемую методом последовательных приближений стоимость оцениваемого земельного участка. Такой алгоритм реализации сравнительного метода приводит к получению существенно более высокой погрешности итогового результата оценки по сравнению с оптимизированным алгоритмом.



## Расчет откорректированной стоимости земельного участка

Таблица 10.1.7

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб. за 1 кв. м		1 815	694	2 000	4 293
Вид права	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	<b>Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) права отсутствуют</b>	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	<b>1,19</b>	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 815	694	2 380	4 293
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 815	694	2 380	4 293
Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия продажи	-	<b>Фактор торга</b>	<b>Фактор торга</b>	<b>Фактор торга</b>	<b>Фактор торга</b>
Корректировка на условия продажи, %		<b>0,820</b>	<b>0,820</b>	<b>0,820</b>	<b>0,820</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 488	569	1 952	3 520
Дата предложения	Дата оценки: 03 декабря 2020г.	Дата предложения актуальна на дату оценки	Дата предложения актуальна на дату оценки	Дата предложения актуальна на дату оценки	Дата предложения актуальна на дату оценки
Корректировка на рыночные условия		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 488	569	1 952	3 520
Местоположение	ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, Территориальный отдел - Нефтеюганское лесничество, Юнг-Яхское участковое лесничество	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Северный промышленный район р-н Северный промышленный	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Восточный район р-н Восточный	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, квартал 2А р-н Северный промышленный	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Терешковой, 50 р-н Восточный р-н Северный жилой



Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
	0,51	0,81	0,81	0,81	0,81
Корректировка на статус населенного пункта		0,63	0,63	0,63	0,63
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		937	358	1 230	2 218
Местонахождение в пределах города	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны
Корректировка на местонахождение в пределах города		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		937	358	1 230	2 218
Вид разрешенного использования	-	Промназначения	Промназначения	Промназначения	Промназначения
Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		937	358	1 230	2 218
Наличие улучшений	Определяется как незастроенный	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		937	358	1 230	2 218
Расположение относительно автомагистралей	Расположен на удалении от крупной автодороги	Расположен на удалении от крупной автодороги	Расположен на удалении от крупной автодороги	Расположен на удалении от крупной автодороги	Расположен на удалении от крупной автодороги
Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		937	358	1 230	2 218
Наличие/отсутствие коммуникаций					



Электроснабжение	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>
Газоснабжение	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>
Водоснабжение	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>
Канализация	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>
Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие/отсутствие газоснабжения		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие/отсутствие водоснабжения		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие/отсутствие канализации		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		937	358	1 230	2 218
Общая площадь (кв. м)	12 500,00	19 280,00	8 000,00	4 000,00	3 960,00
	0,96	0,88	1,04	1,19	1,19
Корректировка на площадь (Кп)		1,090	0,920	0,810	0,800
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 021	329	996	1 774
Сумма корректировок по аналогам, %	-	64,00	63,00	93,00	75,00
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,01563	0,01587	0,01075	0,01333
Сумма нормированных удельных весов	-	0,05558			
Весовые коэффициенты	-	0,28122	0,28553	0,19341	0,23983
Взвешенная стоимость	-	287	94	193	425
Стоимость 1 кв. м, рублей	999				
Рыночная стоимость объекта, руб.	12 488 000				





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

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

**У Оценщика нет оснований считать данную информацию не достоверной.**

#### **Заключение по сравнительному подходу**

**Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 03 декабря 2020 г., составляет<sup>2</sup>:**

**12 488 000,00**

**(Двенадцать миллионов четыреста восемьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек.**

#### **10.2. Расчет рыночной стоимости годовой арендной платы доходным подходом**

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

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

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

Доходный подход реализуется методом обратной капитализации.

В общем случае, Коэффициент капитализации (R) — это величина, преобразующая чистый доход в стоимость Объекта оценки. При этом учитывается как сама чистая прибыль, полученная от эксплуатации Объекта оценки, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение Объекта оценки.

Коэффициент капитализации рассчитывается по формуле:

$$R = Z + \Delta$$

где

Z — норма дохода

Δ — норма возврата

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

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

\* Депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков.

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

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

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

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



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

\* Ставка рефинансирования ЦБ РФ.

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

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

\* Государственные облигации РФ.

Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.

Оценщик в расчетах использует в качестве номинальной ставки величину ключевой ставки Банка России 4,25%. (Источник информации: <https://cbr.ru>)

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

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

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

где:

$R_n$  – номинальная ставка;

$R_p$  – реальная ставка;

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

Годовой темп инфляции принимается на уровне 4%, цель по инфляции на дату оценки 03 декабря 2020г., <https://www.cbr.ru>

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

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования в год, руб.
1	Земельный участок 12 500 кв. м. с кадастровым номером 86:08:0020904:17706, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, почтовый адрес ориентира: ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, Территориальный отдел - Нефтеюганское лесничество, Юнг-Яхское участковое лесничество	12 488 000	0,05	6 244,00



## 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

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:

Земельный участок 12 500 кв. м. с кадастровым номером 86:08:0020904:17706, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, почтовый адрес ориентира: ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, Территориальный отдел - Нефтеюганское лесничество, Юнг-Яхское участковое лесничество	<b>Результаты полученные при определении рыночной стоимости объекта оценки</b>		
	<b>Затратный подход, руб.</b>	<b>Сравнительный подход, руб.</b>	<b>Доходный подход, руб.</b>
	не использовался	12 488 000,00	не использовался
	<b>Результаты полученные при определении рыночной стоимости арендной платы в год</b>		
	<b>Затратный подход, руб.</b>	<b>Сравнительный подход, руб.</b>	<b>Доходный подход, руб.</b>
	не использовался	не использовался	6244,00

### 11.1. Описание процедуры согласования

Процесс принятия решения об оценке рыночной стоимости недвижимости не является формальным актом и включает следующие основные этапы:

1. Анализ полноты и достоверности используемой для каждого подхода исходной информации.
2. Ранжирование примененных подходов оценки по критериям:
3. Определение ограничений оценки стоимости сверху и снизу.
4. Сопоставление полученного диапазона стоимости с данными по оценке погрешностей метода оценки, а также с другими дополнительными данными.
5. Принятие экспертного решения.

Рыночная стоимость при оценке объекта недвижимости представляет достаточное наличие товара для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение средней цены, или каких-либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости.

Для проведения стоимостной экспертизы используется метод анализа иерархий (МАИ), являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры стоимости. МАИ реализуется в следующей последовательности:

1. Строится обратная симметричная матрица для выявленной приоритетности установленных критериев путем их пропорционального сравнения.

Элементом матрицы  $a(i,j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , которая оценивается по шкале относительной важности от 1 до 9. Оценки имеют следующий смысл:

#### Шкала относительной важности

Таблица 11.1.1

Интенсивность относительной важности	Определение
0	Несравнимы



Интенсивность относительной важности	Определение
1	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями
Обратные величины приведенных чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел, то при сравнении второго вида деятельности с первым получится обратная ему величина

2. Выбор критериев ранжирования и определение веса каждого критерия:

В качестве критериев ранжирования выделяют следующие параметры:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие достоверной информации для реализации метода;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденций развития рыночной ситуации.

Вес каждого критерия определяется по формуле среднего геометрического:

$$WK_a = \sqrt[n]{\prod a_{ij}} \quad (11.1.1)$$

где:  $WK_a$  – вес каждого критерия;

$n$  – количество критериев;

$\prod a_{ij}$  - произведение критериев  $i$ -ой строки  $j$ -ого столбца.

3. Расчет веса нормирования, который представляет собой итоговое значение весомости каждого критерия.

$$WN_a = \frac{WK_a}{\sum WK} \times 100\% \quad (11.1.2)$$

где:  $WN_a$  – нормированный вес критерия, %;

$WK_a$  – вес каждого критерия;

$\sum WK$  – сумма веса всех критериев.

Описанная процедура повторяется при расчете весов подходов к оценке по каждому критерию ( $WP_a$ ).

4. Расчет итоговых весов каждого подхода к оценке.

Итоговые веса равны сумме произведения весов ценообразующих критериев и соответствующих им весов по каждому критерию. Расчет производится по формуле:

$$WI_n = \sum (WN_a \times WP_a) \quad (11.1.3)$$

где:  $WI_n$  - итоговый вес подхода, %.

$WN_a$  – нормированный вес критерия, %;

$WK_a$  – вес подхода по каждому критерию, %;

5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки рассчитывается суммированием произведения значений стоимости объекта оценки, полученной в рамках каждого подхода, на соответствующий вес подхода.

$$PC = \sum (WI_n \times C_i) \quad (11.1.4)$$

где:  $PC$  – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

$WI_n$  - итоговый вес подхода, %.

$C_i$  – стоимость объекта оценки, полученная в рамках  $i$  подхода, руб.

## 11.2. Обоснование выбора использования весов

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 затратного и доходного подходов (оценка



недвижимости) и соответственно – от сравнительного и доходного подхода для расчета имущества.

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 сравнительного подхода, является итоговой величиной рыночной стоимости.

**Заключение о величине рыночной (итоговой) стоимости объекта оценки<sup>3</sup>**

*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 (п.14, ФСО №3).*

**Рыночная стоимость и рыночная стоимость арендной платы объекта оценки в год на дату оценки 03 декабря 2020 г., составляет:**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость имущественного права владения и пользования в год, руб.
1	Земельный участок 12 500 кв. м. с кадастровым номером 86:08:0020904:17706, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, почтовый адрес ориентира: ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, Территориальный отдел - Нефтеюганское лесничество, Юнг-Яхское участковое лесничество	12 488 000,00	6 244,00

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

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

*Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки*

<b>Рыночная стоимость и рыночная стоимость арендной платы объекта оценки в год на дату оценки 03 декабря 2020 г., руб.</b>	
12 488 000,00	
Нижнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, с учетом округления, руб.	Верхнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, с учетом округления, руб.
<b>9 990 400,00</b>	<b>14 985 600,00</b>
6 244,00	
Нижнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, с учетом округления, руб.	Верхнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, с учетом округления, руб.
<b>4 995,20</b>	<b>7492,80</b>

**Отчет составил Оценщик:**

\_\_\_\_\_ **Соловьев М.Н.**

*3 Итоговая стоимость определена с учетом округлений и допущений, указанных в задании на оценку.*



## 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 недвижимому имуществу.

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

**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 и 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

Сургут · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

### Участок 1.93 га (промназначения)



Площадь: 192.8 сот.; Расстояние до города: в черте города

Назад Следующее →

35 000 000 ₽

8 982 200-59-02

[Написать сообщение](#)

**Виталий**  
Частное лицо  
На Авито с 05 декабря 2020

№ 2070713153, 337 (+1)

---

Площадь: 192.8 сот.; Расстояние до города: в черте города

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,  
Северный промышленный район  
р-н Северный промышленный [Показать карту ▾](#)

Участок находится в собственности.  
Произведена очистка территории. В стадии согласования индивидуальный въезд со стороны федеральной дороги (Нефтеюганское шоссе).  
Категория земель - земли населенных пунктов  
Разрешенное использование – для иных видов использования, характерных для населенных пунктов.  
Кадастровый номер: 86:10:0101117:719

[Пожаловаться](#)

[https://www.avito.ru/surgut/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.93\\_ga\\_promnaznacheniya\\_2070713153](https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_1.93_ga_promnaznacheniya_2070713153)





[Страница](#)

[https://www.avito.ru/surgut/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_80\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1022463583](https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_1022463583)


🔍 🌟 📄




---

Сургут - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Промназначения

## Участок 80 сот. (промназначения)

👤 Добавить в избранное
📌 Добавить заметку
29 ноября в 00:45



Назад Следующее →

5 555 555 ₽

8 904 472-85-85

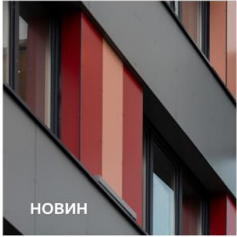
Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

“Сургут-Лас-Вегас”  
 Агентство  
 На Авито с апреля 2015  
 Завершено 49 объявлений

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1022463583, 📞 5021 (+2)



НОВИН

Последние квартиры  
в продаже

Квартал в деловом  
центре Тюмени

Земельный участок в аренду

Земельный участок в аренду

Земельный участок в аренду

---

[Страница](#)

[https://www.avito.ru/surgut/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_80\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1022463583](https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_1022463583)

---

Площадь: 80 сот.; Расстояние до города: в черте города

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,  
Восточный район  
р-н Восточный Показать карту

Продается участок пром назначения под ж/д тупик!

- Все в собственности.
- Кадастровая стоимость общая 18 млн руб.
- Длина 320 метров.
- Подъезд выложен бетонными плитами.

ТОРГ!!!

В 📧 📱 📧 📧 📧

Пожаловаться

5 555 555 ₽

8 904 472-85-85

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

“Сургут-Лас-Вегас”  
 Агентство  
 На Авито с апреля 2015  
 Завершено 49 объявлений

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

[https://www.avito.ru/surgut/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_80\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1022463583](https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_1022463583)





Сургут - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Промназначения

### Участок 40 сот. (промназначения)

8 000 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 30 ноября в 11:54



8 909 001-22-34

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

Деловой Дом на Архирейской  
Агентство  
На Авито с мая 2013  
Завершено 217 объявлений

61 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Отдел аренды

№ 1976481545, ☎ 1799 (+2)

---

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

8 000 000 ₽

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, квартал 2А  
р-н Северный промышленный [Показать карту](#)

Продается земельный участок площадью 40 сот., расположенный на пересечении улиц Профсоюзов и Генерала Иванова (вторая линия). Земля в аренде. Участок правильной прямоугольной формы. Участок отсыпан.

[ВКонтакте](#) [Одноклассники](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Google Plus](#) [Telegram](#)

[Пожаловаться](#)

8 909 001-22-34

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

Деловой Дом на Архирейской  
Агентство  
На Авито с мая 2013  
Завершено 217 объявлений

61 объявление пользователя

[https://www.avito.ru/surgut/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_40\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1976481545](https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_1976481545)



нальная страница

Выгрузите вашу карту. Возможность оплаты проезда с помощью карты «Мир», обмен данными с которой осуществляется через контактный интерфейс (контактная карта), необходимо уточнить у водителя общественного транспорта на транспортных средствах перевозчиков, присоединившихся к системе безналичной оплаты стоимости проезда и провоза багажа в г. Тюмени.

Сургут · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

### Участок 39.6 сот. (промназначения)

20 ноября в 09:32

Масштаб: 1:2000 и 1 см 20 метров

Назад Следующее →

17 000 000 ₽

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 904 880-75-07

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Частное лицо  
Агентство  
На Авито с мая 2011  
Завершено 37 объявлений

43 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Илларион Сергеевич

№ 1897731966, 1991 (+2)

---

Площадь: 39.6 сот., Расстояние до города: в черте города

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Терешковой, 50 р-н Восточный [Показать карту](#)

Продам земельный участок в Восточном районе. Площадь: 3960 кв. м. К участку отдельный подъезд. Категория земель - земли населенных пунктов.

Разрешенное использование согласно Решению Сургутской Городской Думы от 28 июня 2005 г. N 475-III ГД ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СУРГУТА (в ред. от 30.04.2013 N 328-V ДГ):

Глава 11. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Статья 51. П. 1. Коммунальная зона

Коммунальная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения складов, товарных баз, предприятий коммунального и транспортного обслуживания населения.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) общетоварные склады;
- 2) специализированные склады;
- 3) склады строительных материалов;
- 4) производственные базы жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб.

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 904 880-75-07

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Частное лицо  
Агентство  
На Авито с мая 2011  
Завершено 37 объявлений

43 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Илларион Сергеевич

№ 1897731966, 1991 (+2)

[https://www.avito.ru/surgut/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_39.6\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1897731966](https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_39.6_sot._promnaznacheniya_1897731966)



12.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика

«КОНИЯ ВЕРНА»  
ПРЕЗИДЕНТ РОО  
ТАБАКОВА С. А.



**Федеральная регистрационная служба**

**ВЫПИСКА**  
из единого государственного реестра  
саморегулируемых организаций  
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

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

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

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

Директор **С.В. Васильев**  
Федеральной регистрационной службы (инициалы, фамилия)  
(подпись)  
12 июля 2007 г.  
(дата)





**А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**

**Соловьев Максим Николаевич**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 860220139047**

*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**

**12 мая 2010 года, регистрационный № 006584**

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

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент



*(подпись)*  
М.П.

**Ю.В. Козырь**

**0001857 \***



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445  
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroro.ru | Web: www.sroro.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGoVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

**Выписка**  
**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Соловьева Максима Николаевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Соловьев Максим Николаевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «12» мая 2010 г. за регистрационным номером 006584

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №002299-1 от 25.01.2018, Оценка недвижимости, действителен до 25.01.2021;
2. №007747-2 от 29.03.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 29.03.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24 мая 2019 г.

Дата составления выписки 24 мая 2019 г.



Исполнительный директор

(подпись)

С.Д. Заякин



**АЛЬФА  
СТРАХОВАНИЕ**

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 7591R/776/00627/0**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7591R/776/00627/0 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** оценщик **Соловьев Максим Николаевич**  
Адрес регистрации: г. Тюмень, ул. Андрея Бушуева д. 2 кв. 328

**Объект страхования:**  
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).  
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

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

**Лимит ответственности на один страховой случай:** не установлен.

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «13» апреля 2020г. и действует до «12» апреля 2021г. включительно.  
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования  
Случай признается страховым при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;  
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;  
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.



Джилюк А.А./

Страхователь

/Соловьев М.Н./

Место и дата выдачи полиса: г. Тюмень, «08» апреля 2020 г.



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



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

## ПОЛИС

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

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

Дата оформления полиса «08» июля 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

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

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







## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002299-1

« 25 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Соловьеву Максиму Николаевичу

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

от « 25 » января 20 18 г. № 43

Директор

А.С. Бункин

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



МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации некоммерческой организации

Ассоциация «Русское общество оценщиков»

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

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

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

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

Исполняющий обязанности начальника  
Главного управления Министерства юстиции  
Российской Федерации по Москве



М.А. Мезенцева

Учетный N

7	7	1	4	0	6	4	3	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата выдачи «22» июля 2020 г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»  
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



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



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Исх. № 1475 /320-РО  
от «27» июля 2020 г.

Членам РОО

Информационное письмо

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

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

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

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

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

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

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

Исполнительный директор РОО

  
С.Д.Заякин



12.4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре  
 выписка из Единого государственного реестра недвижимости

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №1 Рамки 1	Всего листов рамки 1: 1	Всего рамок: 3	Всего листов выписки 3
29 июля 2019г.	Кадастровый номер:	86-08-0020904:17706	
Номер кадастрового квартала:	86-08-0020904		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.06.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нефтегазистский район, Территориальный отдел - Нефтегазовое лесничество, Югп-Якское участковое лесничество.		
Площадь, м2:	12500 +/- 196		
Кадастровая стоимость, руб:	14069750		
Кадастровые номера расположенных и предельных земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов дорожного сервиса		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "закладная"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, образование объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с кадастровой землей: Земли лесного фонда, вид(ов) разрешенного использования: для размещения объектов дорожного сервиса.		
Получатель выписки:	Рамова Наталья Леонидовна (представитель правообладателя) Промобкадаваль. Субъект РФ-Ханты-Мансийский автономный округ-Югра		

наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



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

Лист 2 Лист 2

Земельный участок		
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего листов выписки: 3
29 июля 2019г.		
Кадстровый номер: 86-08-0020904:17706		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Субъект Российской Федерации Ханти-Мансийский автономный округ - Югра
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, 86-08-0020904:17706-86/01 4/2017-2 28.06.2017 17:29:40
4	Ограничение: право и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

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

М.П.



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

Описание местоположения земельного участка

Лист 3 Лист 3

Земельный участок			
инд. объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
29 июля 2019г.			
Кадастровый номер:		86-08-0070904-1-7706	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:20000	Условные обозначения:		
полное наименование должности			
инициалы, фамилия		инициалы, фамилия	
М.П.			