

УТВЕРЖДАЮ:
Директор
ООО Агентство оценки «Прайс-Информ»

Зайнутдинов И.З.



ОТЧЁТ № 132.1

Об определении рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества:
Строение: Гаражный блок для хранения спецтехники и грузового автотранспорта,
назначение: нежилое, общая площадь 1 133,6 кв.м., количество этажей: 2, в том
числе подземных-0, адрес (местоположение) объекта: Ямало-Ненецкий автоном-
ный округ, г. Лабытнанги, ул. Рабочая, д.41

Заказчик:
ООО "Максим"

Исполнитель:
ООО Агентство оценки «Прайс-Информ»

Дата составления отчета:
27 мая 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
1.2. Согласование результатов расчета рыночной стоимости Объекта оценки	3
1.3. Основание для проведения оценки объекта оценки.....	3
1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.	3
2. ИНФОРМАЦИОННО – ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ	3
2.1. Задание на оценку.....	4
2.2. Сведения о Заказчике	4
2.3. Сведения об Оценщике	5
2.4. Сведения об Исполнителе.....	5
2.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
2.6. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	7
2.7. Описание объекта оценки	8
3. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ	11
3.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки	11
3.2. Обзор рынка недвижимости Ямало-Ненецкого автономного округа.....	16
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	18
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
5.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки	19
5.2. Описание процесса оценки в части затратного подхода	19
5.3. Описание процесса оценки в части применения сравнительного подхода	19
5.4. Описание процесса оценки в части применения доходного подхода	20
5.5. Согласование результатов оценки	20
6. ВЫВОДЫ О ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	21
6.1. Затратный подход к оценке	21
6.2. Сравнительный подход к оценке	21
6.3. Доходный подход к оценке.....	21
7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом.....	22
7.2. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом	32
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	36
Согласование результатов расчета рыночной Объекта оценки	36
9. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
10. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ	41
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....	42

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Строение: Гаражный блок для хранения спецтехники и грузового автотранспорта, назначение: нежилое, общая площадь 1 133,6 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных-0, адрес (местоположение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Лабытнанги, ул. Рабочая, д.41.

1.2. Согласование результатов расчета рыночной стоимости Объекта оценки

Таблица 1.1

Подход	Стоимость, руб.
Затратный	9 011 160,41
Сравнительный	10 795 487,02
Доходный	Не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	9 903 323,72

На основании информации, предоставленной и проанализированной в отчете, по нашему мнению итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на дату оценки 24 мая 2019г. с необходимыми предположениями и допущениями округленно составляет:

9 900 000 (Девять миллионов девятьсот тысяч) рублей 00 копеек

Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки 24 мая 2019г. по нашему мнению составляет:

7 970 000 (Семь миллионов девятьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек

1.3. Основание для проведения оценки объекта оценки.

Договор на проведение оценки №042/р-2019 от 29 апреля 2019 г.

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости указаны в п.2.6. разделе настоящего отчета

Директор
ООО Агентство оценки «Прайс-Информ»

И.З. Зайнутдинов

Оценщик I категории

И.З. Зайнутдинов



ООО Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ»

2. ИНФОРМАЦИОННО – ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

2.1. Задание на оценку

Таблица 2.1.

Основание для проведения оценки	Договор 042/р-2019 от 29 апреля 2019 г.
Объект оценки	Строение: Гаражный блок для хранения спецтехники и грузового автотранспорта, назначение: нежилое, общая площадь 1 133,6 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных-0, адрес (местоположение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Лабытнанги, ул. Рабочая, д.41.
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Цель проведения оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки как независимое профессиональное суждение о стоимости Объекта оценки предполагается использовать для совершения гражданско-правовых сделок и действий
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Использование результатов оценки возможно только в рамках предполагаемого использования
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Специальные допущения заказчиком не наложены
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	24 мая 2019г.
Срок проведения оценки	29 апреля 2019г. – 27 мая 2019г.

2.2. Сведения о Заказчике

Таблица 2.2.

Организационно-правовая форма и полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ Строительная компания "Максим"
Почтовый адрес	629400, ЯНАО, г. Лабытнанги, ул. Первомайская, д.10
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1028900554517 от 30.07.2002 г.

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

2.3. Сведения об Оценщике

Таблица 2.3.

Зайнутдинов Ильдар Закиевич	Профессиональный оценщик (Диплом ПП №341275 о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Выдан 16 марта 2002г. Московским государственным университетом экономики, статистики и информатики, г. Москва.)
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №008935-1 от 04 апреля 2018г.
	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен в реестр оценщиков за №00427 от 07.03.2008 г.
	Ответственность застрахована в Страховом Обществе «РЕСО-Гарантия»- полис №922/14942559550 от 12.02.2019г. обязательного страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности. Общий лимит ответственности 3 000 000,00 рублей.
	Местонахождение оценщика: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г Сургут, ул Мелик-Карамова, д 45/2, тел. 8(3462)25-40-30; адрес электронной почты: inform@surgut.ru.
	Общий стаж работы в оценочной деятельности 12 лет.
	Между оценщиком Зайнутдиновым И.З. и ООО Агентство оценки «Прайс-Информ» в лице Зайнутдиновой М.В. заключен трудовой договор №1 с оценщиком от 14.11.2016г.
	Сведения о независимости оценщика: Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. 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.

2.4. Сведения об Исполнителе

Таблица 2.4.

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ».
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1168617072414 от 14.11.2016г.
Юридический адрес	ул. Мелик-Карамова, 45/2, г. Сургут, ХМАО-Югра, Тюменская область, Российская Федерация, 628401
Сведения о страховании гражданской ответственности	Ответственность застрахована в Страховом Обществе «РЕСО-Гарантия»- полис №922/1449135523 от 23.10.2018г. обязательного страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности. Общий лимит ответственности 50 000 000,00 рублей.
Информация о членстве в СРО	Член Некоммерческого партнерства "Российская коллегия оценщиков", номер по реестру №86187, зарегистрирован на основании Протокола №19 от 28.10.2002 г. заседания Правления НП "РКО".

Дополнительные сведения об исполнителе:

ООО Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ» - специализированная оценочная организация:

- ✓ С 1997 года на рынке оценочных и консалтинговых услуг
- ✓ ООО Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ» является действительным членом Российской коллегии оценщиков, регистрационный номер №86187 и ее официальным представителем на территории ХМАО.
- ✓ Полис №922/14942559550 от 12.02.2019г. добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности.
- ✓ ООО «Прайс-Информ» также является членом Торгово-промышленной палаты Сургута и РФ, членом Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Объединение транспортных экспертов, аккредитовано при АИЖК при Правительстве РФ, аккредитовано при РФФИ по ХМАО, при Некоммерческом партнёрстве «Сибирская гильдия антикризисных управляющих», аккредитовано при МЧС России.

«Прайс-Информ» предоставляет **комплекс экспертно-оценочных и консалтинговых услуг** для крупных и средних предприятий ведущих отраслей экономики:

- **оценочная деятельность:** оценка бизнеса, ценных бумаг, дебиторской задолженности; оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов; оценка эффективности инвестиционных проектов; коммерческой недвижимости и объектов незавершенного строительства; земельных ресурсов; квартир, коттеджей, загородной недвижимости, в том числе для целей ипотечного кредитования; оценка арендной платы; всех видов оборудования и транспортных средств; а также переоценке основных средств.

- **налоговый консалтинг:** оптимизация налогообложения, разработка новых моделей уплаты налогов, что позволяет сделать налоговые платежи равномерными и умеренными, обеспечивающими репутацию аккуратного налогоплательщика при снижении общего налогового бремени до приемлемых размеров.

- **составление бизнес-планов:** бизнес-планирование позволяет выйти на новые рынки, оценить риски, сформировать структуру доходов и расходов предприятия на ближайший и отдалённый период. Каждому из нас известно, что грамотно составленный бизнес-план помогает привлечь инвесторов и кредиторов, оценить возможности и перспективы компании, чтобы управлять ею более эффективно.

- **экологический консалтинг:** подразумевает консультирование по экологическому учету, отчетности и налогообложению, а также оптимизация экологических платежей; разработку проектов нормативов образования отходов и лимитов на их размещение (ПНООЛР), проектов нормативов предельно допустимых выбросов (ПДВ), проектов нормативов предельно допустимых сбросов (ПДС), расчет платежей, формирование статотчетности формы 2тп (воздух), 2тп (вода), 2тп (отходы), экологических паспортов.

Нашими Заказчиками на протяжении многих лет являются такие компании и учреждения как: ОАО "ГАЗПРОМ", РАО "ЕЭС России", ОАО "Нефтяная Компания "ЛУКОЙЛ", ОАО "Авиакомпания "ЮТэйр", ЗАО "Сибирьгазбанк", ЗАО "Сургутнефтегазбанк", Сбербанк РФ, ОАО "Урало-Сибирский банк", ОАО КИТ Финанс Инвестиционный банк, Банк "Агропромкредит", ОАО «Импексбанк», ОАО «Собинбанк», ОАО «Ханты-Мансийский банк», Страховая Компания "СОГАЗ", Государственный таможенный комитет РФ, Департамент государственной собственности ХМАО-Югры, Администрация Сургута и Сургутского района, Департамент имущественных, земельных отношений и природопользования Ханты-Мансийского района, предприятия малого и среднего бизнеса г. Сургута, Министерство юстиции РФ, Арбитражный суд ХМАО, арбитражные и конкурсные управляющие и др.

Главный потенциал Агентства оценки «Прайс-Информ» - команда профессионалов, ориентированная на достижение высоких результатов, имеющих опыт работы в различных областях и постоянно повышающих свою квалификацию.

В основе нашей стратегии лежит построение конструктивного диалога с нашими клиентами и партнёрами, а также комплексный и системный подход к требованиям заказчика, что является преимуществом нашего агентства.

2.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Федеральные стандарты оценочной деятельности

- Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности".
- Федеральные стандарты оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке, и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ 20.05.2015 № 297;
- Федеральные стандарты оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ 20.05.2015 № 298;
- Федеральные стандарты оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. №611.

Стандарты оценки саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО».

2.6. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Допущения, использованные оценщиком при проведении оценки

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась, как достоверная.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Оценщик не имел возможности осмотра объектов-аналогов и ознакомления с их технической документацией. В данном случае использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации, а также полученные в результате интервью лиц, занимающихся реализацией объектов-аналогов на рынке.

Данные, использованные при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако в текущей рыночной ситуации Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, и допускает вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и по субъективным причинам, поэтому

Все правоустанавливающие документы на Объект оценки оформлены в соответствии с действующим законодательством.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации. Не предполагается финансовая или иная ответственность оценщика за обнаружение таких дефектов и за проведение инженерных работ по их исследованию и оценке их влияния на стоимость имущества.

Ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Результаты и содержание Отчета достоверны только при их использовании, определенном условиями Договора.

Выводы о величине стоимости действительны только на дату оценки, Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение рыночной ситуации или состояния Объекта оценки, которые могут наступить после даты проведения оценки и повлиять на стоимость объекта.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение о величине стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет реализован по цене, равной полученному значению стоимости.

Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов оценки и непредвиденным последствиям.

Публикация Отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика, невозможна, иначе как с обязательным изложением всех допущений, ограничений и пределов применения полученных результатов.

Оценщик не обязан на основании Отчета предоставлять дальнейшие консультации, давать свидетельские показания, представлять интересы в суде или участвовать в иных юридических разбирательствах, если не заключено специального соглашения.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом 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.

Специальные допущения и ограничительные условия, наложенные Оценщиком

Специальные допущения и ограничительные условия, наложенные Оценщиком, отсутствуют.

Специальные допущения и ограничительные условия, наложенные Заказчиком

Специальные допущения и ограничительные условия, наложенные Заказчиком, отсутствуют.

2.7. Описание объекта оценки

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах, предоставленных Заказчиком:

Таблица 2.5.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.04.2019 г.
	Технический паспорт от 12.02.2008г.

Копии документов представлены в разделе Приложения.

Описание Объекта оценки составлено на основании полученных от Заказчика данных, характеризующих Объект оценки. Полученные данные об Объекте оценке были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму:

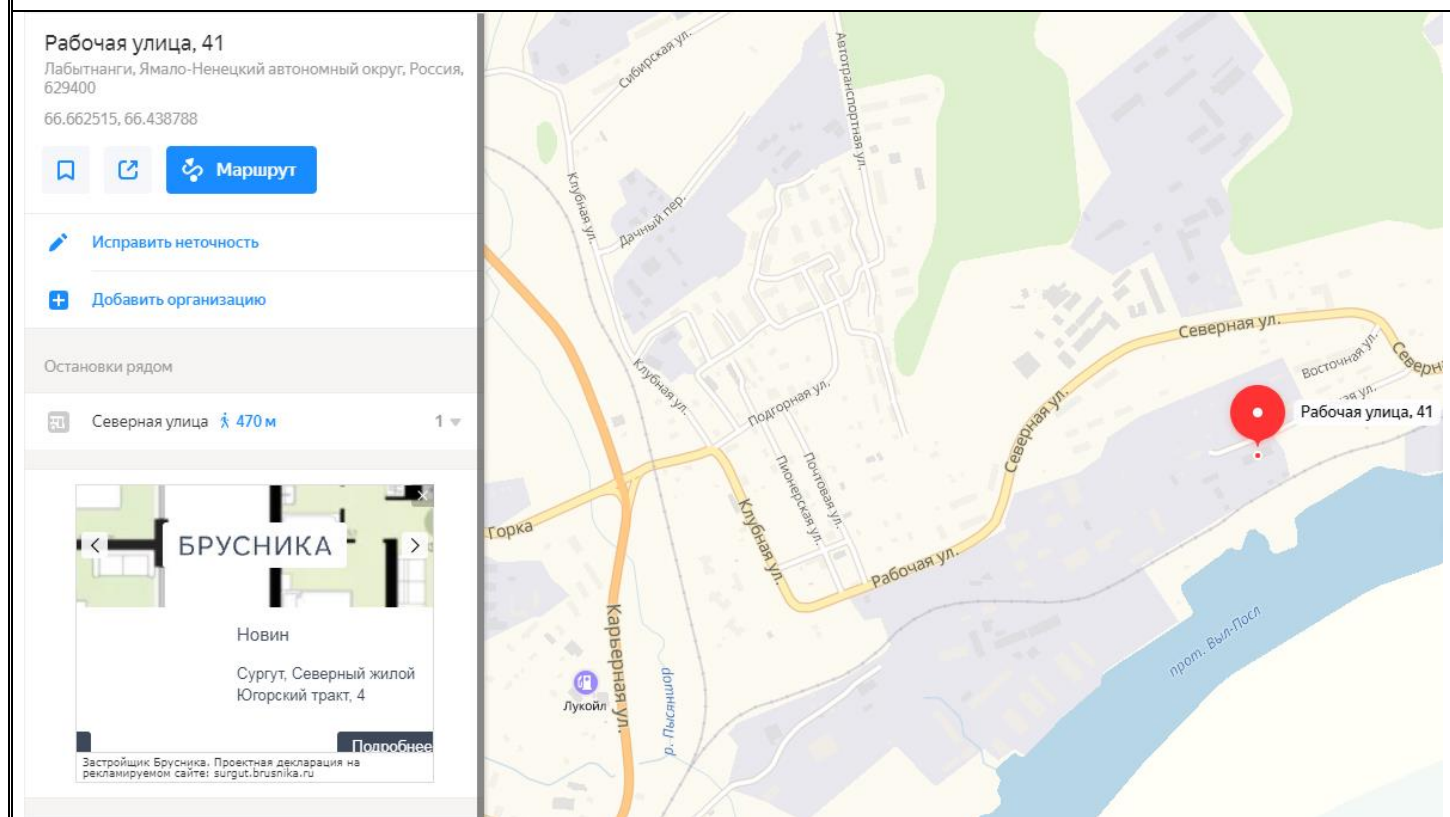
Таблица 2.6.

Объект оценки:	Строение: Гаражный блок для хранения спецтехники и грузового автотранспорта, назначение: нежилое, общая площадь 1 133,6 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных-0
Местоположение:	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Лабытнанги, ул. Рабочая, д.41.
Имущественные права:	Собственность
Правообладатель:	ООО «Максим»
Предоставленные правоустанавливающие документы:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.04.2019 г.

Кадастровый номер		89:09:030106:216		
Кадастровая стоимость, руб.:		18 751 727,8		
Назначение:		Нежилое		
Текущее использование:		По назначению		
Существующие ограничения (обременения) права:		Не зарегистрировано		
Состав объекта				
№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Площадь застройки, кв.м.	Высота, м.	Объем, куб.м.
А	Основное строение	887,4	7,55	6 700,00
	Навес	-	-	-
Техническое описание на Объект оценки				
Общая площадь:		1 133,6 кв.м.		
Год постройки:		2006		
Предоставленная техническая документация:		Технический паспорт от 12.02.2008г		
Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов		Техническое состояние
Фундаменты		Ж/б сваи		Хорошее
Наружные и внутренние капитальные стены		Шлакоблок, пеноблок		Хорошее
Перегородки		Шлакоблок, пеноблок		Хорошее
Перекрытия	Чердачные	Шлакоблок, пеноблок		Хорошее
	Междуэтажные	Шлакоблок, пеноблок		Хорошее
	Подвальные			
Крыша		Металлочерепица		Хорошее
Полы		Отсыпка		Хорошее
Проемы	Дверные	Металлические		Хорошее
	Оконные	Деревянные		Хорошее
Внутренняя отделка		Штукатурка		Хорошее
Отопление		Центральное		Хорошее
Водопровод		Центральный		Хорошее
Электроосвещение		Центральное		Хорошее
Вентиляция		Есть		Хорошее
Канализация		Есть		Хорошее
Сведения о конструктивных элементах и техническом состоянии объекта		По данным визуального осмотра установлено следующее: объект не имеет повреждений и деформации. Материал стен и перегородок – шлакоблок, группа капитальности II. В целом общее техническое состояние оценивается как удовлетворительное.		
Описание района расположения объекта оценки				
Район расположения объекта оценки		ул.Рабочая, восточная часть города		
Престижность района расположения объекта оценки		Низкая		
Преобладающая застройка микрорайона		Объекты промышленности		
Остановки общественного транспорта		Автобусная остановка «Северная улица»		
Маршруты общественного транспорта		2, 2д		

Благоустройства дворовой территории	В районе расположения объекта оценки отсутствуют объекты оказывающее сколь либо значимое влияние на привлекательность объекта оценки
Экологическая обстановка	Хорошая

Местоположение объекта оценки на карте



3. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

3.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки¹

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее. Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

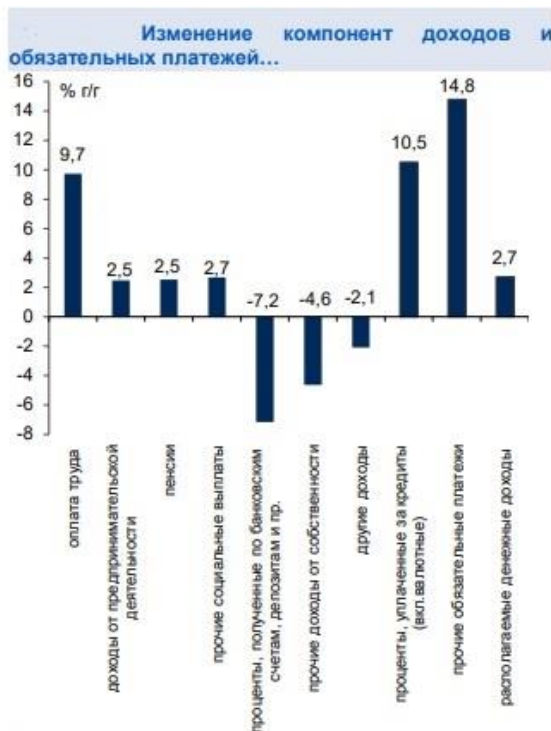
В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»). Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.



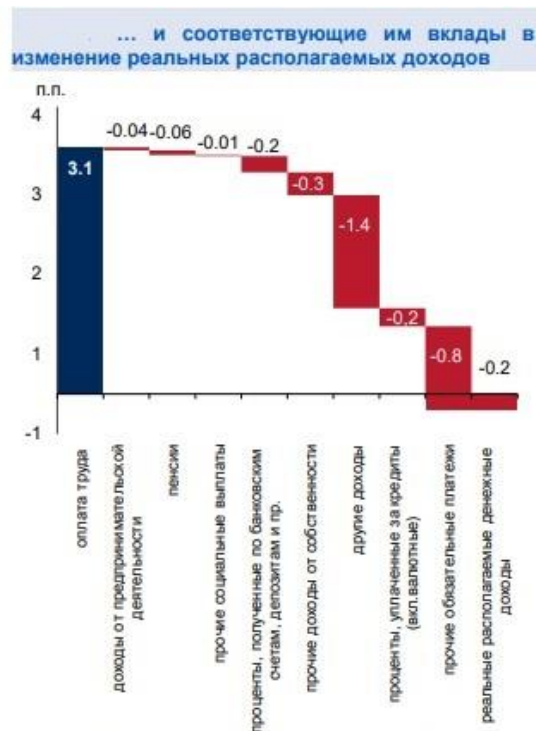
Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

¹источник: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году). Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.). По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

В течение 2018 г. наблюдалось перераспределение источников экономического роста от внутреннего спроса к внешнему. Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес потребительский спрос, который увеличился на 2,2 % по сравнению с 3,2 % в 2017 году. Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6 % после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования. Автомобильный рынок второй год подряд показал двузначный рост (на 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Кроме того, рост оборота общественного питания ускорился до 3,6 % в 2018 г. с 3,2 % в 2017 году, что стало отражением в том числе проведенного в России чемпионата мира по футболу. Вместе с тем перечисленные индикаторы потребительского спроса в течение года демонстрировали нисходящую годовую динамику. Так, темпы роста продаж легковых автомобилей в декабре составили 5,6 % г/г, что стало самым низким показателем с начала восстановления автомобильного рынка в 1кв17.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Ситуация на рынке труда в 2018 г. характеризовалась активным ростом заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах. По предварительной оценке Росстата, в целом за 2018 год рост реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017 г. – 2,9 %). Существенное увеличение темпов роста заработных плат в 2018 г. было связано в первую очередь с достижением соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития России, темп роста реальных заработных плат в социальном секторе экономики в январе–ноябре составил 16,8 % г/г.



Уровень безработицы в 2018 г. опустился до исторического минимума 4,8 %. В целом за 2018 г. совокупная численность рабочей силы изменилась незначительно, снизившись по сравнению с 2017 годом на 95,3 тыс. человек (-0,1 %). При этом наблюдалось дальнейшее перераспределение рабочей силы между занятыми и безработными. Численность занятого населения увеличилась на 215,7 тыс. человек (+0,3 %) за счет снижения общей численности безработных на 311,0 тыс. человек (-7,8 %). Об ограничениях на рынке труда свидетельствуют и данные компании HeadHunter. Публикуемый ею hh-индекс, который показывает дефицитность специалистов через отношение количества активных резюме к вакансиям, снизился по сравнению с предыдущим годом на 0,9 п. (до 5,7 пунктов в среднем за 2018 год). На протяжении 2018 г. ограниченное предложение кадров требуемой квалификации наблюдалось среди рабочего персонала, медицины и фармацевтики.



Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок. Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле

динамика тарифов окажет понижающее давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом. Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора – значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным – до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее). Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров. Монетарная инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным. В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте–мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.



В 2018 году профицит счета текущих операций достиг самого высокого значения за всю историю наблюдений. По итогам года положительное сальдо текущего счета увеличилось до 114,9 млрд. долл. США (по оценке, 6,9 % ВВП) после 33,3 млрд. долл. США в 2017 году (2,1 % ВВП). Рекордный профицит текущего счета был обеспечен в первую очередь увеличением нефтегазового экспорта (+32,5 %) на фоне благоприятной конъюнктуры мировых рынков энергоносителей. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в 2018 году составила 70,0 долл. США за баррель по сравнению с 53,0 долл. США за баррель в 2017 году. По данным ФТС России, существенный рост продемонстрировали также среднеконтрактные цены на нефтепродукты и российский газ. Вклад в увеличение нефтегазового экспорта в 2018 году также внес рост его физических объемов. Экспорт естественного природного газа вырос на 3,7 %, экспорт СПГ – на 50,4 %. Положительные темпы роста наблюдались и по сырой нефти и нефтепродуктам (на 2,9 % и 1,1% соответственно), что стало результатом июньских договоренностей стран ОПЕК+ об увеличении добычи.



Ненефтегазовый экспорт по итогам прошлого года также продемонстрировал уверенный рост (на 13,6 % г/г по сравнению с 2017 годом). Из товаров сырьевой группы значительный рост наблюдался по углю (+25,9 % в стоимостном, +10,0 % – в натуральном выражении). В рост несырьевого неэнергетического экспорта наибольший вклад внесла продукция металлургии – как черной, так и цветной (в частности, стоимостной объем экспорта алюминия в 2018 году вырос на 2,7 %). Уверенная положительная динамика в стоимостном выражении наблюдалась и по другим товарным группам – продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки и машиностроения. Вместе с тем во второй половине 2018 г. наметилась тенденция к снижению годовых темпов роста несырьевого неэнергетического экспорта. Она была обусловлена в первую очередь коррекцией цен на металлы на глобальных рынках, а также замедлением роста физических объемов продовольственного экспорта по мере исчерпания эффекта рекордного урожая 2017/2018 сельскохозяйственного года. Экспорт услуг в 2018 г. вырос на 13,2 %, что стало отражением проведенного в России чемпионата мира по футболу. Особенно активный рост экспорта услуг в прошлом году наблюдался по статье «поездки».



Понижательный тренд процентных ставок в 2018 г. развернулся на фоне ухудшения условий на финансовых рынках и ужесточения денежно-кредитной политики Банком России. В условиях ослабления рубля, роста российской премии за риск и оттока нерезидентов с рынка ОФЗ Банк России в апреле приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики, а с сентября перешел к ее ужесточению. В сентябре и в декабре регулятор поднял ключевую ставку на 25 б.п. (до 7,75 % на конец года). Оба решения совпали с ожиданиями рынка, при этом январский консенсус-прогноз Блумберг указывал, что участники рынка прогнозируют снижение ключевой ставки не раньше 4кв19.



Банки отреагировали на ситуацию на финансовых рынках и решения Банка России повышением основных кредитных и депозитных ставок. В июле–декабре ставки по розничным депозитам на срок свыше 1 года прибавили 1,1 п.п., по кредитам нефинансовым организациям на аналогичный срок – 0,7 п.п. Ставки по ипотечным кредитам во второй половине года выросли (до 9,7 % в декабре) после двух лет практически непрерывного снижения. В то же время в других сегментах рынка потребительского кредитования повышения ставок не наблюдалось.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2022 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)²

С 4 по 16 февраля 2016 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2016–2017 гг. и далее до 2025 г. В опросе приняли участие 31 эксперт из России и других стран.

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Последний опрос (04-16.02.2016)							
Реальный ВВП, % прироста	-1,5	0,9	1,5	1,6	1,8	1,9	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	8,9	6,4	5,8	5,6	5,3	4,9	4,7
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	72,7	68,9	68,2	68,9	69,5	68,4	69,7
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	38	48	54	57	59	59	60
Предыдущий опрос (20.11–01.12.2015)							
Реальный ВВП, % прироста	-0,1	1,3	1,6	1,9	1,9	2,0	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	7,5	6,2	5,7	5,4	5,1	4,7	4,6
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	66,6	64,6	65,2	64,9	65,0	64,7	65,4
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	55	60	64	67	69	73	75

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ.

3.2 Обзор рынка недвижимости Ямало-Ненецкого автономного округа

Рынок недвижимости Ямало-Ненецкого автономного округа развит неравномерно. Наибольшее количество предложений зарегистрировано в г. Новый Уренгой, являющимся самым крупным городом ЯНАО (119,6 тыс. жителей), а также достаточное количество предложений в г. Ноябрьске (111,0 тыс. жителей) и Надыме (46,9 тыс. жителей). Также, не смотря на относительно небольшую численность населения, достаточно развитым рынком недвижимости обладает Салехард, благодаря своему статусу административного центра округа.

Значительно слабее развит рынок недвижимости в городах с численностью населения до 50 тыс. чел. В остальных населенных пунктах, имеющих низкую численность населения, сделки с объектами недвижимости единичны и не отражают основные тенденции в ценообразовании.

Наибольшее количество сделок во всех муниципальных образованиях округа приходится на рынок жилой недвижимости.

Рынок коммерческой недвижимости в округе развит слабо в силу того, что города и инфраструктура возводились исходя из потребностей освоения крупных месторождений полезных ископаемых. Даже в настоящее время производственные объекты явно преобладают в числе вновь введенных зданий и сооружений. Жилая недвижимость и объекты соцкультбыта долгое время были лишь «придатками» к добывающим и перерабатывающим производствам. Однако в города округа все равно приходят общегосударственные инвесторы. В первую очередь это происходит в сегменте торговой недвижимости. Интерес к этому сегменту рынка вполне объясним, учитывая высокие доходы населения города, и устойчивую тенденцию роста оборота розничной торговли, как в абсолютных, так и относительных показателях. В настоящее время фонд производственной и складской недвижимости города представлен производственными базами, а также специализированными промышленными и складскими объектами нефтяной и газовой отрасли, при почти полном отсутствии предложения качественной складской недвижимости.

Рынок жилой недвижимости в населенных пунктах ЯНАО по сегментам

Среди населенных пунктов ЯНАО наиболее высокие цены на жилую недвижимость наблюдаются в г. Новом Уренгое (крупный экономический центр округа), в Салехарде (административном центре округа). Далее следуют Ноябрьск, Надым, Муравленко, где цены примерно на одном и том же уровне. Наибольшее количество предложений зафиксировано по 2-комнатным и 3-комнатным квартирам, предложения 4-комнатных квартир единичны. Наименьшую стоимость имеют предложения квартир в старом деревянном фонде;

² <https://dcenter.hse.ru>

Следует также учесть тот фактор, что при назначении цены продавец может придерживаться своего собственного мнения относительно стоимости объекта, ориентируясь на какие-то индивидуальные характеристики, что может вообще не отражать текущую ситуацию на рынке. В результате чего возникает ситуация, когда две, три или более аналогичных квартир значительно отличаются в цене.

Рынок коммерческой недвижимости по населенным пунктам ЯНАО

Рынок коммерческой недвижимости ЯНАО развит слабо. Предложения о продаже объектов ограничены в открытых источниках информации. В малых населенных пунктах с населением менее 30 тыс. практически отсутствуют предложения о продаже, либо единичны.

Цены показывают неравномерный характер. Максимальную стоимость за 1 кв. м имеют встроенные помещения на первых этажах на красной линии домов (могут достигать отметки в 100 тыс. руб.), минимальную - отдельно-стоящие здания, расположенные на территории баз, либо которые в своем составе имеют помещения иного назначения (гараж, бытовые и вспомогательные помещения), стоимость на такие помещения колеблется от 10 до 20 тыс..

Среди населенных пунктов ЯНАО наиболее высокие цены на коммерческую недвижимость зафиксировано в Салехарде и Новом Уренгое. Большое количество предложений наблюдается в Ноябрьске.

Большая часть помещений коммерческого назначения - встроенные помещения, которые могут использоваться в качестве торговых, так и офисных, в зависимости от сферы бизнеса собственника/арендатора.

Следует также учесть тот фактор, что при назначении цены продавец может придерживаться своего собственного мнения относительно стоимости объекта, ориентируясь на какие-то индивидуальные характеристики, что может вообще не отражать текущую ситуацию на рынке. В результате чего возникает выше упомянутый неравномерный характер.

Рынок производственно-складской недвижимости ЯНАО

Рынок производственно-складской недвижимости ЯНАО развит слабо. Предложения о продаже объектов ограничены в открытых источниках информации. Цены носят неравномерный характер. В малых населенных пунктах с населением менее 30 тыс. практически отсутствуют предложения о продаже, либо единичны.

Цены показывают неравномерный характер. Максимальную стоимость за 1 кв. м имеют промышленные базы, имеющие в своем составе: производственные и складские здания, офисные помещения, различного рода подъемные механизмы (кран-балки, тельферы), ж/д тупики, вспомогательные здания и сооружения (котельные, трансформаторные подстанции, скважины), стоимость может достигать 25 - 40 тыс. (в Новом Уренгое), минимальную - производственно-складские площади, в неудовлетворительном состоянии, неотапливаемые, преимущественно расположенные в составе крупных промышленных баз, стоимость на такие помещения колеблется от 2-5 тыс. руб./кв. м.

Среди населенных пунктов ЯНАО наиболее высокие цены на производственно-складскую недвижимость зафиксировано в Новом Уренгое.

Большая часть помещений производственно-складского назначения - крупные промышленные базы, предложения отдельно-стоящих зданий производственно-складского назначения единичны.

Следует также учесть тот фактор, что при назначении цены продавец может придерживаться своего собственного мнения относительно стоимости объекта, ориентируясь на какие-то индивидуальные характеристики, что может вообще не отражать текущую ситуацию на рынке. В результате чего возникает выше упомянутый неравномерный характер.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Из всех факторов влияющих на стоимость важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют оценивать отдельно наилучшее и наиболее эффективное использование участка земли как незастроенного и участка земли с существующей застройкой. Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование" применяемое в данном отчете подразумевает такое использование, которое из всех рациональных физически осуществимых финансово приемлемых юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу помещения.

Максимальная эффективность: рассмотрение того варианта использования, который из физически осуществимых правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный, чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Так как на дату оценки на земельном участке расположено нежилое здание: Гараж, наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом имеющегося объекта капитального строительства. В рамках данного отчёта оценщик принял решение не рассматривать вариант, основанный на гипотетическом освобождении земельного участка, поскольку, по мнению оценщика, данный вариант является неоправданным.

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, техническое состояние и хорошую транспортную доступность, можно предположить, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является текущее использование.

Закключение: в настоящем отчете наилучшим вариантом использования будет использование по текущему назначению - в качестве гаража.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 20 мая 2015г. №297, при определении рыночной стоимости используются следующие подходы:

1. затратный;
2. доходный;
3. сравнительный.

Каждый подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

5.2. Описание процесса оценки в части затратного подхода

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (п.23 ФСО №1).

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости квартир и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем аналогичного объекта.

Затратный подход не применяется, так как не существует возможности заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

5.3. Описание процесса оценки в части применения сравнительного подхода

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, необходимо:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

5.4. Описание процесса оценки в части применения доходного подхода

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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.

Применяя доходный подход к оценке, необходимо:

- а) установить период прогнозирования;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Для получения итоговой стоимости объекта оценки Оценщик осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

5.5. Согласование результатов оценки

Согласование результатов, полученных на основе различных подходов и методов, является последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта. На данном этапе оценкам, прежде всего, необходимо осуществить проверку полученных результатов с целью выявления математических и логических ошибок, которые увеличивают степень расхождения результатов доходного, затратного и сравнительного подходов.

Процедура согласования проверенных результатов определяется содержанием оценочного задания, использованных подходов и методов оценки, полнотой и достоверностью использованной информации, выявлением преимуществ и недостатков используемых методов.

Определяющими критериями иерархии каждого результата является возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя, качество информации, на основании которой проводится анализ, способность каждого метода и подхода учитывать конъюнктурные колебания рынка и специфические ценообразующие черты объекта, такие, как местоположение, размер, потенциальная доходность.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. С учетом вышеизложенного, оценщиком принимаются коэффициенты весомости промежуточных результатов, полученных на основе использования различных подходов. Весовое значение каждого подхода может рассчитываться как экспертным, так и математическим методами.

В настоящем отчете для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, а также профессиональное мнение Оценщика.

6. ВЫВОДЫ О ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

6.1. Затратный подход к оценке

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (п.23 ФСО №1).

В ходе изучения объекта оценки оценщикам удалось выявить информацию о конструктивных элементах, объемах и размерах, что позволяет рассчитать стоимость объекта в текущих ценах в рамках затратного подхода.

Так же затратный подход применяется когда существует возможности заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Независимость данного метода от материального выражения сделок с объектом создает одно из главных преимуществ затратного подхода при оценке стоимости объектов. В рамках затратного подхода оценщиком был применен метод замещения.

6.2. Сравнительный подход к оценке

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п.22 ФСО №1).

В результате анализа предложений о продаже аналогичных объектов на вторичном рынке, Оценщиками выявлено достаточное количество предложений о продаже объектов аналогичных оцениваемому.

Вследствие вышесказанного, оценщики приняли решения реализовать применение сравнительного подхода, методом прямого сравнения с аналогичными объектами с внесением направленных качественных корректировок.

6.3. Доходный подход к оценке

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 (п.21 ФСО №1).

Существующий в регионе рынок аренды жилых домов развит слабо, либо он остается не прозрачным. Договора аренды в подавляющем большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

Доходный подход не применяется, так как не существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Возможность применения сравнительного подхода к оценке.

Согласно 22 ФСО №1, сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления с предложениями на продажу объектов коммерческой недвижимости, позволяют провести такую оценку.

Оценщик полагает, что используемая в отчете информация об объектах-аналогах является:

а) достаточной – поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик, и итоговой величины стоимости;

б) достоверной – поскольку соответствует действительности (что установлено оценщиком в результате телефонных переговоров с сотрудниками организаций, предлагающих на продажу объекты) и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж (основан на сравнении объекта оценки и объектов-аналогов, для которых известны цены);
- метод, основанный на применении валового рентного мультипликатора (основан на применении к величине дохода объекта оценки коэффициента (мультипликатора), рассчитанного по объектам – аналогам, как отношение дохода к их цене).

В рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнительной единицы (сравнения продаж), как наиболее подходящий для целей настоящей оценки, так как рынок жилой недвижимости достаточно полно представлен в открытых источниках информации объявлениями о продаже недвижимости, содержащими достаточное количество информации, в достоверности которой у Оценщика нет причин сомневаться.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке:

- выбор и описание объектов-аналогов;
- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения и расчет корректировок;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Выбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (площадь, конфигурация и пр.)

Перечень и описание объектов-аналогов жилых домов представлены в таблице расположенной ниже:

Таблица 7.1.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	заказчик	https://www.avito.ru/labyt-nangi/kommercheskaya_ne-dvizhimost/pomeschenie_s-vobodnogo_naznacheniya_103.6_m_1388497500	https://www.avito.ru/lab-ytnangi/garazhi_i-mashi-nomesta/garazh_1199920042	https://www.avito.ru/labyt-nangi/garazhi_i-mashino-mesta/garazh_25_m_590694041
Назначение объекта	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Адрес объекта	г.Лабытнанги, ул.Рабочая, д.41	г.Лабытнанги, ул.Школьная	г.Лабытнанги, ул.Школьная	г.Лабытнанги, ул.Школьная
Состав переходящих прав на объект недвижимости	ул.Рабочая	ул.Школьная	ул.Школьная	ул.Школьная
Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа
Дата предложения	-	II квартал 2019г.	II квартал 2019г.	II квартал 2019г.
Цена предложения, руб.	-	1 000 000,00	500 000,00	600 000,00
Размер помещения, м2	1 133,60	56,00	20,90	25,00
Цена предложения 1м2, руб.	-	17 857,14	23 923,44	24 000,00
Характеристика объекта	отдельно стоящее здание, гараж	встроенное помещение, гараж	встроенное помещение, гараж	встроенное помещение, гараж
Этажность	1,2/2	1/1	1/1	1/1
Конструктивное решение	группа капитальности II	группа капитальности II	группа капитальности II	группа капитальности II
Наличие инженерных сетей	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Класс отделки	эконом	эконом	эконом	эконом

Выбор единицы сравнения

Согласно анализу рынка объекта оценки показателем цены является 1 кв. м общей площади помещения. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м общей площади помещения.

Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

возможность торга;

дата предложения;

состав переходящих прав;

вид сделки;
 назначение объекта;
 конструктивное решение;
 техническое состояние;
 класс отделки;
 площадь помещения;
 этаж / этажность;
 характеристика объекта;
 наличие инженерных сетей.

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

– Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

– Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

– Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

– Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

– Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Обоснование введенных корректировок.

1. Возможность торга.

Цены предложений при развитом рынке недвижимости формируются исходя из цен фактических сделок с учетом торга. Данный факт обусловлен, прежде всего, субъективными представлениями собственников отчуждаемых объектов об их рыночной стоимости.

В ходе исследования рынка путем телефонных переговоров, с лицами, которые предлагают к продаже объекты аналогичные объекту оценки установлено следующее: собственник допускает снижение стоимости отчуждаемого объекта в пределах 5% - 15%. Данная величина отражает разницу в цене предложения и цене реально совершившейся сделки.

Вследствие вышесказанного оценщиком была принята корректировка в размере 10%.

2. Дата предложения.

В случае если дата продажи объекта-аналога находится в рамках разумного срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится.

В иных случаях оценщик прибегает к расчету корректировки. Одним из возможных расчетов оценщик рассматривает использование метода индексации цены продажи объектов-аналогов с использованием данных Федеральной службы государственной статистики.

Учитывая развитость рынка недвижимости и наличие достаточного количества объектов-аналогов находящихся в продаже на дату оценки, оценщик не видит надобности в проведение корректировки.

Предложения по сравнимым объектам относятся к разумному сроку экспозиции - для недвижимости 4-6 месяцев, поэтому поправка по данному элементу сравнения не проводилась..

3. Состав переходящих прав.

В данном случае все объекты-аналоги выставлены на продажу на открытом рынке в виде публичной оферты, предметом предложения аналогов является право собственности. Предметом оценки в отношении рассматриваемого объекта является право собственности.

Корректировка не вводилась.

4. Вид сделки.

В данном случае все объекты-аналоги выставлены на продажу на открытом рынке в виде публичной оферты, предметом сделки является приобретения права собственности. Имущественные права на объект оценки идентичны объектам аналогам.

Корректировка не вводилась.

5. Назначение объекта.

Оценщиком не было выявлено различий в стоимости между объектом оценки и аналогами в зависимости от характера использования данных объектов. Корректировка не производится.

6. Конструктивное решение.

В случае если материал исполнения и основные конструктивные элементы зданий, в которых расположены объект оценки и аналоги идентичны, то корректировка не производится.

В случае если материал исполнения и основные конструктивные элементы зданий, в которых расположены объект оценки и аналоги различны, но относятся к одной группе капитальности, то корректировка не применяется. В случае если материал исполнения и основные конструктивные элементы зданий, в которых расположены объект оценки и аналоги различны, и относятся к разным группам капитальности, то оценщиком рассматривается вариант расчета поправочного коэффициента по отношению к объекту-аналогу на основании соответствующих сборников УПВС утвержденных Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970 г.

Корректировка не вводилась.

7. Техническое состояние.

Техническое состояние здания определяется состояние его конструктивных элементов. При этом, учитывая, что находясь в удовлетворительном состоянии самого объекта, внутренняя отделка может отличаться относительной новизной и быть отнесена к состоянию «хорошая», в ходе исследования произведено разделение влияния технического состояния основных (в том числе несущих) конструктивных элементов здания и внутренней отделки помещений. В таблице, расположенной ниже, представлена шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости. Интервалы шкалы определены на основе Приказа Росстата от 15.06.2016 N 289 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов".

Таблица 7.2.

Характеристика		Влияние технического состояния на цену объекта, %		
		Наиболее типичное значение скидки, %	Минимальное значение скидки, %	Максимальное значение скидки, %
Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	30	20	40
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	15	10	20
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	10	5	15
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	0	-	-
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	-25	-30	-20
Не удовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	-37,5	-50	-25

8. Класс отделки.

На стоимость объекта недвижимого имущества оказывает также и класс внутренней отделки. При этом класс качества определяется уровнем и качеством отделки. Не относят тип используемых фундаментов к числу признаков, характеризующих класс качества, как и материал, используемый в каркасах и перекрытиях, являющиеся признаками конструктивной системы.

Состояние отделки в квартире. От того, в каком состоянии продается квартира, существенно зависит ее стоимость. Запущенные жилища всегда реализуются по самым низким ценам, даже дешевле квартир, совсем не имеющих отделки. Это связано с тем, что в таких квартирах нет необходимости производить демонтаж износившихся элементов, сантехнических устройств, заполнения проемов.

В зависимости от класса качества отделки можно выделить основных 4 вида, характеристики которых представлены в нижеследующей таблице:

Основные признаки классов качества отделки жилых помещений

Таблица 7.3.

Материалы конструктивного элемента	Черновая отделка	Эконом	Средний	Люкс (евроремонт)
Окна и балконные двери				
Лесоматериалы цельный массив, одностворчатые, двухстворчатые (одинарное, двойное остекление простым стеклом)	+	+	+	
Лесоматериалы фигурные (тройное, четверное остекление, остекление специальным стеклом)				+
Поливинилхлорид (ПВХ), алюминий (заполнение однокамерным, двухкамерным стеклопакетом)			+	
Поливинилхлорид (ПВХ), Алюминий (заполнение многокамерными (трех и более) стеклопакетами)				+
Полы в комнатах и коридорах				

Материалы конструктивного элемента	Черновая отделка	Эконом	Средний	Люкс (евроремонт)
<i>Деревянные покрытия</i>				
Доска из массива		+		
Паркетная доска, паркет щитовой			+	
Паркет штучный (простой, художественный), мазаичный (модульный)				+
<i>Эластичный покрытия</i>				
ПВХ-линолеум		+	+	
Плиточные покрытия			+	
Ворсовые ковровые покрытия (натуральные, тканые, иглопробивные)				+
<i>Жесткие покрытия</i>				
Керамическая плитка		+	+	
Керамический гранит, плитка из искусственного камня				+
Натуральный камень				+
Напольные покрытия из пробки				+
<i>Агломерированные покрытия</i>				
Стекланные, мозаичные полы				+
Бетонные полы	+			
Отделка потолков				
<i>Потолки бетонные</i>				
Без отделки	+			
Окраска, побелка		+		
Оклейка обоями			+	
Оклейка пенополиуретановыми плитками			+	
<i>Потолки деревянные (оштукатуренные с окраской, побелкой, оштукатуренные с оклейкой обоями)</i>		+		
<i>Потолочные системы</i>				
Подвесные (минеральное волокно, металл, армированный гипс)			+	
Натяжные (пленка ПВХ, полиэфирная ткань)				+
Клеевые панели из полистирола		+	+	
Отделка стен				
Без отделки	+			
<i>Окраска стен</i>				
Водно-дисперсионная на основе ПВА полимеров, органорастворимая (масляная, алкидная)		+	+	
Водно-дисперсионная на основе акриловых полимеров			+	+
<i>Монолитные декоративные покрытия</i>				+
Облицовочные панели (деревянные, на основе гипсокартона, металлические, пробковые, на основе стекловолокон)				+
<i>Облицовочные плитки</i>				
Керамическая плитка (гладкая одноцветная, цветная с рисунком)		+	+	
Натуральный, искусственный камень				+
<i>Мозаичные покрытия</i>				+
<i>Покрытия из пробки</i>				+
<i>Обои</i>				
Бумажные (простые)		+		
Бумажные (тисненные, велюровые, дуплексные под окраску)			+	
Виниловые				
На основе флизелина, на нетканой основе, на основе стеклоткани				+
<i>Тканевые покрытия</i>				+
Двери внутренние и наружные				

Материалы конструктивного элемента	Черновая отделка	Эконом	Средний	Люкс (евроремонт)
Лесоматериалы		+		
Профильные			+	
Стекланные, раздвижные, складные				+

* Источник информации: Справочник укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ «Жилые дома» 2011г.

Для определения значения корректировки на класс качества изучались прайс-листы ряда компаний занимающихся ремонтом и отделкой помещений.

В случае различий класса отделки объекта оценки и объектов-аналогов проводятся корректировки соответственно данным представленным в следующей таблице:

Таблица 7.4.

Характеристика	Улучшенная	Простая	Эконом	Черновая отделка
Люкс (евроремонт)	1	0,95	0,9	0,85
Средний	1,05	1	0,95	0,9
Эконом	1,1	1,05	1	0,95
Черновая отделка	1,15	1,1	1,05	1

9. Площадь помещения.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

назначение	К торм (n)
Общественные здания и помещения	- 0,17
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,20

11. Этаж / этажность.

Под этажностью следует понимать количество надземных этажей, в том числе технического этажа, мансардного, а также цокольного этажа, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем 2 м.

Этажность здания определяет удобство доступа к тем или иным помещениям, расположенным на разных этажах, к тому же, это – возможность организации пространства внутри помещения, например, отделить жилые помещения от подсобных и т.д.

Физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости.

Таблица 7.5.

1-этажный	2-этажный	3-этажный	более 3 этажей
1,00	1	1	0,93

12. Характеристика объекта.

Оценщиком не было выявлено различий в стоимости между объектом оценки и аналогами в зависимости от характера использования данных объектов. Корректировка не производится.

13. Наличие инженерных сетей.

коммуникации) — комплекс систем и коммуникаций, обеспечивающих нормальную жизнедеятельность потребителей (населения, коммунально-бытовых и промышленных предприятий).

В случае выявления разницы между объектом оценки и объектами аналогами производится корректировка стоимости соответствующих инженерных сетей, установленных на основании справочника: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. «Складские здания и сооружения 2011». Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011г., для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 464с.

Введение дополнительных корректировок не требуется

Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблице расположенной ниже:

Таблица 7.6.

Характеристика объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес объекта	г.Лабытнанги, ул.Рабочая, д.41	г.Лабытнанги, ул.Школьная	г.Лабытнанги, ул.Школьная	г.Лабытнанги, ул.Школьная
Размер помещения, м2	1 133,60	56,00	20,90	25,00
Возможность торга	-	возможен	возможен	возможен
Корректировка, коэф.		0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена, 1м2, руб.		16 071,43	21 531,10	21 600,00
Дата предложения	-	II квартал 2019г.	II квартал 2019г.	II квартал 2019г.
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		16 071,43	21 531,10	21 600,00
Состав переходящих прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		16 071,43	21 531,10	21 600,00
Вид сделки		продажа	продажа	продажа
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		16 071,43	21 531,10	21 600,00
Район расположения	ул.Рабочая	ул.Школьная	ул.Школьная	ул.Школьная
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		16 071,43	21 531,10	21 600,00
Назначение объекта	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		16 071,43	21 531,10	21 600,00
Конструктивное решение	группа капитальности II	группа капитальности II	группа капитальности II	группа капитальности II
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		16 071,43	21 531,10	21 600,00
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		16 071,43	21 531,10	21 600,00
Класс отделки	эконом	эконом	эконом	эконом
Корректировка, руб.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		16 071,43	21 531,10	21 600,00
Общая площадь, м2	1 133,60	56,00	20,90	25,00

Характеристика объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, коэф.		0,55	0,45	0,47
Скорректированная цена, 1м2, руб.		8 807,37	9 688,34	10 073,86
Этаж / этажность	1,2/2	1/1	1/1	1/1
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		8 807,37	9 688,34	10 073,86
Характеристика объекта	Отдельно стоящее здание, гараж	Отдельно стоящее здание, гараж	встроенное помещение, гараж	встроенное помещение, гараж
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		8 807,37	9 688,34	10 073,86
Наличие инженерных сетей	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		8 807,37	9 688,34	10 073,86
Взвешенная цена, руб.		493 212,57	202 486,37	251 846,42
Взвешенная цена, 1 м2, руб.		8 807,37	9 688,34	10 073,86
Стоимость объекта оценки, 1 м2, руб.	9 523,19			
Стоимость объекта оценки, руб.	10 795 487,02			
Стоимость объекта оценки округленно, руб.	10 800 000,00			

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода с учетом округления, составила:

10 800 000 (Десять миллионов восемьсот тысяч) рублей 00 копеек.

7.2. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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.

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. определение рыночной стоимости земельного участка;
2. определение затраты на воспроизводство или затраты на замещение оцениваемого улучшения (здания, помещения, сооружения);
3. определение величины предпринимательской прибыли (прибыль инвестора, девелопера);
4. определение величины совокупного износа и устаревания (выявленных видов износа и устаревания улучшения);
5. расчет рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом как суммы стоимости участка земли и затрат на воспроизводство/замещение улучшения за вычетом совокупного износа и устаревания.

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости восстановления или по стоимости замещения.

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого сооружения с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как стоимость строительства на этом же участке современного сооружения эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

Методология оценки с применением затратного подхода

Затратный подход, используемый для оценки объектов недвижимости, основан на предположении, что затраты на строительство с учетом износа и в совокупности со справедливой стоимостью земельного участка, на котором находится имущество являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости. Определение справедливой стоимости в рамках затратного подхода может быть реализовано на базе стоимости замещения или стоимости воспроизводства. В данной работе справедливая стоимость имущества определяется на базе стоимости замещения. Поэтому справедливая стоимость имущества с использованием затратного подхода рассчитывается по формуле:

$$PC = C3 + Z, (1)$$

Где

PC – справедливая стоимость имущества

C3 – стоимость замещения объекта, определяемая как сумма затрат на создание аналога объекта оценки с учетом износа.

Z – стоимость прав на земельный участок

В соответствии со Стандартами под стоимостью замещения объекта оценки понимается сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Удельная восстановительная стоимость для оцениваемого сооружения определялась на основе данных представленных в сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, по состоянию на 1 января 1972г.

При проведении расчетов к удельной восстановительной стоимости объекта применялись следующие поправки:

- индекс изменения цен в строительстве с 1969 года по 1984 год;
- индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам здания и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации;
- поправка на изменение цен в строительстве;

Определение восстановительной стоимости объекта. Восстановительная стоимость объекта оценки определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.о.} = V * K_{об} * K_{гп} * 1969-1984 * K_{рег84} * K_{84-2014} * K_{2014-2019},$$

где $C_{ед}$ - удельная стоимость единицы сравнения объекта оценки;

V – единица измерения объекта оценки;

$K_{об}$ -корректировка на различие в объеме/площади;

$K_{гп}$ -корректировка на группу капитальности;

K_{69-84} - коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве с 1969г. на 1984г.;

$K_{рег.}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы;

$K_{84-2014}$ - коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве с 1984 г. На 2014 г.;

$K_{2014-2019}$ - коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве с 2014 г. На 2 квартал 2019г.

Расчет накопленного износа объекта оценки

Накопленный износ строений выражается в уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения данных строений, которое может происходить в результате явного и неявного физического разрушения (физический износ), функционального устаревания (функциональный износ), внешнего устаревания (экономический износ).

Общий накопленный износ определяется по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{физ.}/100) * (1 - И_{функ.}/100) * (1 - И_{эк.}/100),$$

где: $И$ – общий накопленный износ строения, $И_{физ.}$, $И_{функ.}$ и $И_{эк.}$ соответственно измеренные в процентах физический, функциональный и экономический износы строения.

Физический износ оцениваемого строения рассчитан как суммарное значение устранимого (явного износа) и неустраняемого (неявного износа, обусловленного естественным старением материалов конструктивных элементов данных строений в процессе их эксплуатации) физического износов данных строений.

Под физическим износом конструкций объекта недвижимости в целом, понимается утрата ими первоначальных технико-экономических качеств (прочности, устойчивости, надежности и пр.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Устранимый физический износ оцениваемого строения определен путем сопоставления данных осмотра строений, со шкалой физического износа, представленной в ВСН 53-86.

Критерии физического износа определены с помощью «Методики определения физического износа гражданских зданий» утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. №404.

Критерии физического износа

Таблица 7.7..

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

На основании визуального осмотра на дату оценки, физический износ равен интервалу 21-40% и принят на уровне 35%.

Функциональный износ (И_{фн}) – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу. Функциональный износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д.

Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности стоимости. В противном случае износ считается неустрашимым.

Оцениваемое здание представляет собой широко распространенные строительные конструкции применяющиеся повсеместно. Факторы и данные, определяющие функциональный износ не выявлены. На основании этого принимаем функциональный износ равным нулю.

Внешний износ (И_{вн}) – потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самой собственности, снижения функциональной пригодности зданий и сооружений вследствие влияния внешней среды (состояние экономики, отрасли, общий упадок региона, плохое месторасположение объекта в районе или состояние рынка). Износ внешнего воздействия в большинстве случаев является неустрашимым и может быть измерен капитализированной величиной потери арендной платы, либо методом прямого сравнительного анализа продаж, когда на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, а другой нет.

Влияния внешних политико-экономических факторов не выявлено. На основании этого принимаем внешний износ равным нулю.

Расчет стоимости объекта недвижимости

Таблица 7.8.

Наименование и обозначение показателя		Показатель
№ сборника		19
№ таблицы		67
Измеритель		м3
Стоимость по таблице		13,4
Поправки к стоимости в коэффициентах	Корректировка на объем	1
	Корректировка на группу капитальности	1
	К регионально-климатический	1,07
	K84тер	1,22
	Крег	1,2
	K1984-2014	131,96
	K2014-II квартал 2019 г.	1,079
Стоимость ед. изм. после примен. поправ. коэф.		2 988,78
Объем здания в куб. м.		6 700
Восстановительная стоимость в руб.		20 024 800,91
Износ, %.		55,00%

<i>Наименование и обозначение показателя</i>	<i>Показатель</i>
Остаточная стоимость руб.	9 011 160,41
Итоговая стоимость объекта недвижимости, руб. (округленно)	9 010 000,00

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода с учетом округления, составила 9 010 000 (Девять миллионов десять тысяч) рублей 00 копеек.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
3. Действительность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

Окончательное, итоговое суждение о стоимости выносится оценщиком на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости оцениваемого актива, полученных в рамках классических подходов к оценке.

Согласование результатов включает основные задачи: перепроверку, переосмысление процедуры процесса оценки и суждение о весомости ее результатов.

В данном отчете определение рыночной стоимости объекта оценки производилось в рамках сравнительного и затратного подходов. Использование нескольких подходов для расчета рыночной стоимости объекта оценки предполагает необходимость согласования результатов. Учитывая вышеприведенный факт, сравнительному подходу присваивается вес – 0,5, затратному подходу вес-0,5.

С учетом особенностей ценообразования на рынке аналогичных объекта, округлений, принятых в расчетах, и величины рассчитанной рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная рыночная стоимость объекта оценки округлена до десятков тысяч рублей.

Согласование результатов расчета рыночной Объекта оценки

Таблица 8.1.

Подход	Стоимость, руб.	Вес подхода	Стоимость, руб.
Затратный	9 011 160,41	0,5	4 505 580,21
Сравнительный	10 795 487,02	0,5	5 397 743,51
Доходный	Не применялся	-	Не применялся
Рыночная стоимость жилого дома и земельного участка, руб.			9 903 323,72
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округленно)			9 900 000,00

На основании информации, предоставленной и проанализированной в отчете, по нашему мнению итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на дату оценки 24 мая 2019г. с необходимыми предположениями и допущениями округленно составляет:

9 900 000 (Девять миллионов девятьсот тысяч) рублей 00 копеек

9. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основные термины

Должник – субъект предпринимательской деятельности, который не в состоянии выполнить свои обязательства перед кредиторами в рамках установленного срока.

Дата оценки – дата, на которую действительно суждение оценщика о стоимости объекта оценки.

Залог – способ обеспечения обязательств, в силу которого кредитор (залогодержатель) имеет право в случае невыполнения должником (залогодателем) обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами.

Ликвидационная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть продан на открытом конкурентном рынке, если реализация объекта оценки носит вынужденный характер и период экспозиции этого объекта короче «разумно долгого» для данного типа объектов на данном рынке.

Объекты залога – имущество и имущественные права, которые выступают в роли объектов залога.

Объекты оценки – имущество и имущественные права, которые подлежат оценке.

Период экспозиции – период времени между моментом начала публичного предложения объекта к реализации и моментом его завершения.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект может быть продан на открытом конкурентном рынке при наличии признаков честного соглашения и при отсутствии нетипичных условий финансирования с учетом того, что период экспозиции объекта должен быть при этом разумно долгим.

Разумно долгий период экспозиции – период экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов.

Ставка дисконта – процентная ставка, используемая для определения текущей стоимости величин будущих денежных потоков.

Условно-денежные потоки (CCF) – потоки объектов экономических отношений между субъектами экономических отношений в определенный период времени, выраженные в денежном эквиваленте.

Фиксированный период экспозиции – период экспозиции объекта, который принимается оценщиком как условие для дальнейшего определения стоимости, по которой объект может быть продан в пределах этого фиксированного периода, если он будет публично предложен к продаже по этой стоимости на открытом конкурентном рынке.

Ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}, \quad (1)$$

где V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции (грн.);

V_m – рыночная стоимость объекта оценки (грн.);

k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

t_d – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течении года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);

K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта. Рыночная стоимость объекта оценки (V_m) определяется согласно требований действующего законодательства.

Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции этого объекта. Разумно долгий период экспозиции объекта оценки (t_r) может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем проведения опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. В целях обеспечения более высокого уровня ликвидности объектов залога базой для расчета служит срок экспозиции объекта залога – **2 месяца**.

Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного периода экспозиции этого объекта (t_f).

Необходимо учитывать, что в случае наличия внутренней экономической вынужденности реализации объекта, последняя предопределяет необходимость установления минимально возможного фиксированного периода экспозиции объекта (t_f), который условно может быть приравнен к нулю:

$$t_f = 0. \quad (2)$$

Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования (t_d), которое осуществляется с использованием результатов выполнения этапов, предусмотренных п.п. 4., 5., по формуле:

$$t_d = t_r - t_f, \quad (3)$$

где t_r – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет);

t_f – фиксированный период экспозиции объекта оценки (лет).

Пятым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости.

Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (i), **принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам, которая определяется по рыночным данным**.

В других случаях годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (i), принимается на уровне годовой ставки по банковским депозитам, которая определяется по рыночным данным.

При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости (i), должна быть избрана годовая ставка по депозитам/кредитам, период которых максимально приближен к периоду дисконтирования (t_d), определенному в соответствии с 6.

Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение количества периодов начисления процентов в течении года (m), которое для унификации расчетов принимается равным 12.

Седьмым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта.

Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), используется таблица.

9.1 Определение коэффициента эластичности (K_e)

Таблица 9.1.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

* Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я.И.Маркуса и А.А.Петрищева невозможно определение коэффициента K_e , поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

При наличии данных, необходимых для определения коэффициента эластичности спроса по цене (E_D), коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), может быть определен по формуле:

$$K_e = \operatorname{th}|E_D| = \frac{e^{|E_D|} - e^{-|E_D|}}{e^{|E_D|} + e^{-|E_D|}}, \quad (4)$$

где th – гиперболический тангенс;

E_D – коэффициент эластичности спроса по цене;

$e = 2,71828$ (const).

Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L), которое осуществляется с использованием результатов выполнения этапов, предусмотренных п.п.4-9 Методических рекомендаций. Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L) определяется при помощи таблиц.

В случае необходимости более точного определения коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L), он может быть вычислен по формуле:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}. \quad (5)$$

Девятым этапом является определение затрат, связанных с процессом реализации предмета залога, которые включают:

- вознаграждение посреднику, риэлтору за реализацию предмета залога;
- вознаграждение, выплачиваемое оценщику, консультанту и пр. специалистам, готовящим процесс продажи предмета залога;
- административные издержки, требуемые до завершения ликвидационной задолженности.

Данные затраты учитываются исходя из рыночной информации о типичных ставках оплаты услуг специализированных организаций или стандартном уровне административных расходов.

В данном случае сложившийся процент, составляющий вознаграждение посреднику за реализацию объекта залога равен **1%** от рыночной стоимости объекта залога, **1%** - оплата прочих специалистов.

Десятым заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости. Вычисление ликвидационной стоимости объекта осуществляется умножением рыночной стоимости объекта (V_m) на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L) по формуле (1) за минусом затрат, связанных с реализацией объекта залога.

Расчет ликвидационной стоимости

Таблица 9.2.

Рыночная стоимость объекта залога, рублей	9 900 000,00
Фиксированный период экспозиции (мес.)	0,00
Разумно долгий период экспозиции (мес.)	2,00
Годовая ставка по банковскому кредиту (принята максим.), %	0,18
Коэффициент эластичности	0,85
Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости	0,83
Затраты, связанные с процессом реализации предмета залога, %	2%
Затраты, связанные с процессом реализации предмета залога, рублей	198 000,00
Ликвидационная стоимость объекта залога, рублей	7 970 118,61

Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки, с учетом округления, на дату оценки 24 мая 2019г. по нашему мнению, составит:

7 970 000 (Семь миллионов девятьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ*Таблица 10.1.*

№ п/п	Используемые данные	Источник информации
1	Данные о стоимости объектов-аналогов, используемые для расчета стоимости объекта оценки	www.avito.ru. Прочие тематические ресурсы

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и количественные характеристики объекта оценки*Таблица 10.2.*

№ п/п	Наименование документ
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.04.2019 г.
2	Кадастровый паспорт земельного участка №861/201/15-182672 от 26.06.2015 г.
3	Фотоматериалы объекта оценки.

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

Источники:

1. Земельный кодекс РФ (Федеральный Закон N136-ФЗ от 25 октября 2001 г.; Федеральный Закон "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" N137-ФЗ от 25 октября 2001 г.).
2. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1;
3. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 26.01.1996 N 14-ФЗ – Часть 2;
4. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) ФЗ-117 от 05.08.2000г
5. Федеральный закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
6. Федеральные стандарты оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке, и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ 20.05.2015 № 297;
7. Федеральные стандарты оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ 20.05.2015 № 298;
8. Федеральные стандарты оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ 20.05.2015 № 299;
9. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. №611;
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация Национальная коллегия специалистов-оценщиков».
11. "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков", утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

Литература:

12. Аканов А. Методики определения стоимости земельных участков, на которые оформлено право бессрочного пользования или право аренды. Ключевые положения и основные проблемы;
 13. Бабенко Р.В. Стандарт оценочной деятельности «СТП ЛЭИ 011300-2006. Оценка жилой недвижимости», 2005.
 14. Грибовский С.В. Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» – М.: Маросейка, 2009. — 432 с.
 15. Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998.
 16. Ковалев А.П. «Оценка активной части основных фондов», Москва, Финстатинформ, 1997.
 17. Лейфер Л. А., Кашникова З. А. Оценка права бессрочного пользования земельного участка. www.pcfko.ru
 18. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998.
 19. «Оценка недвижимости» Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.
 20. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, 2006г.
 21. Тарасевич Е.И. «Экономика недвижимости», СПбГПУ, 2007. – 580 с.
 22. Тепман Л.Н «Оценка стоимости недвижимости» (2-е издание) - М.: «Юнити», 2008 – 464с.
 23. Федотова М.А., Грязнова А.Г. Учебник «Оценка стоимости недвижимости» - М.: «Финансы и статистика», 2007 – 496с.
 24. Фридман Д., Ордуэй Н., "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", М., "Дело", 1997, 462с.
 25. Шевчук Д.А. «Оценка недвижимости и управление собственностью», Феникс, 2007. – 157 с.
- Яскевич Е.Е. Подходы к концепции стоимости земельных участков, www.cpcpa.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ

Фотоматериалы объекта оценки**Фотография №1: Общий вид объекта оценки****Фотография №2: Общий вид объекта оценки**

Фотография №3: Общий вид объекта оценки**Фотография №4: Общий вид объекта оценки**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу

наименование органа государственной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Значение				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
16 апреля 2019г.				
Кадастровый номер:		89-09-030106-216		
Номер кадастрового квартала:		89-09-030106		
Дата присвоения кадастрового номера:		18.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 89-72-32/090/20108-529		
Адрес (местонахождение):		Ямало-Ненецкий автономный округ, т.г. Набытангит, ул. Рабочая, д. 41		
Площадь, м²:		1133,6		
Назначение:		Жилое		
Наименование:		Строение: гаражный блок для хранения автомобилей и грузового автогаража		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют		
Год завершения строительства:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.		18751727,8		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		89-09-030103-31		
Кадастровые номера помещений, машин, вещей, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		Сведения для заполнения раздела: 4 - Описание местонахождения объекта недвижимости, отсутствуют.		
Подручитель выписки:		Машкова Валерий Борисович (представитель правообладателя), Правовый отдел, Общество с ограниченной ответственностью "Мажик", ИНН: 8902001840		

полное наименование должности	подпись	М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	------	-------------------

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
над объектом недвижимости			
Лист №1 Лист 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
16 апреля 2019г.			
Кладовый номер: 89-09/030106-2/16			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Собственность с ограниченной ответственностью "Максим", ИНН: 8902001840, ОГРН: 1028900554517
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, 89-09/030106-2/16-89/025/2019-3, 16.04.2019 08:33:42
3	Документы-основания	3.1	Судебное решение о признании сделки должника недействительной и (или) применении последствий недействительности сделки. Выдан 19.01.2018 Арбитражный суд ЯНАО.
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU.890302000-2/31-00014-08, Выдан 24.12.2008
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Сведения об установлении доверия	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЯМАЛО-НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
"ЛАБЫТНАНГСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"



629400, ЯНАО г. Лабытнанги ул. Гагарина д.24

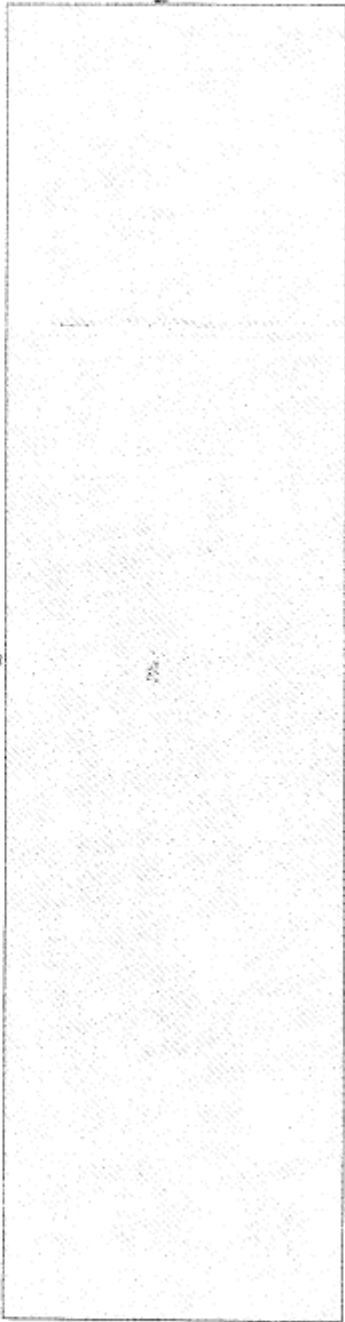
тел. 2-31-75

Технический паспорт
на строение
Гражный блок для хранения спецтехники и
грузового автотранспорта

Город Лабытнанги.
Район Тюменская обл.
по ул. Рабочая

Квартал № _____
Инв. № 17 2339

Форма технического паспорта утверждена приказом МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971г., №576

Город (нос.) _____ по ул. (пер) _____		План земельного участка Лабытнанги _____ Рабочая _____	
			
Составил: Тома А.В. _____ Проверил: Любимцева С.Х. _____		№ _____ _____ 2008г. _____ 2008г.	

БТИ / Лабытнанги тел. (34992) 2-31-75

Город Лабытнанги
 Район Тюменская обл.
 по ул. Рабочая

1. Регистрация права собственности

Реестровый № _____

Фонд частный

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за какие № выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
25.12.2008 г.	ООО "Максим"	Распоряжение №1876 Главы города Лабытнанги	полное	Каримова В.А.
		от 07.12.2006 г.		
		Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 89302000-2131-00014-08 от 24.12.2008 г.		

2. Экспликация земельного участка - кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	Факт	замошенная	застроенная	озелененная	прочая			
		887,40						

3. Общие сведения.

Назначение Гаражный блок для хранения спецтехники
и грузового автотранспорта

Используется по назначению

Год постройки строения 2006 г.

- а) _____
 б) _____
 в) _____
 г) _____

[illegible]

Город Лыбытинский
 Район Тюменская обл.
 Квартал № _____
 Инв. № 17 2339

Описание конструктивных элементов и определение износа строения

№ п/п
г

Группа капитальности 2
 Вид внутренней отделки простой

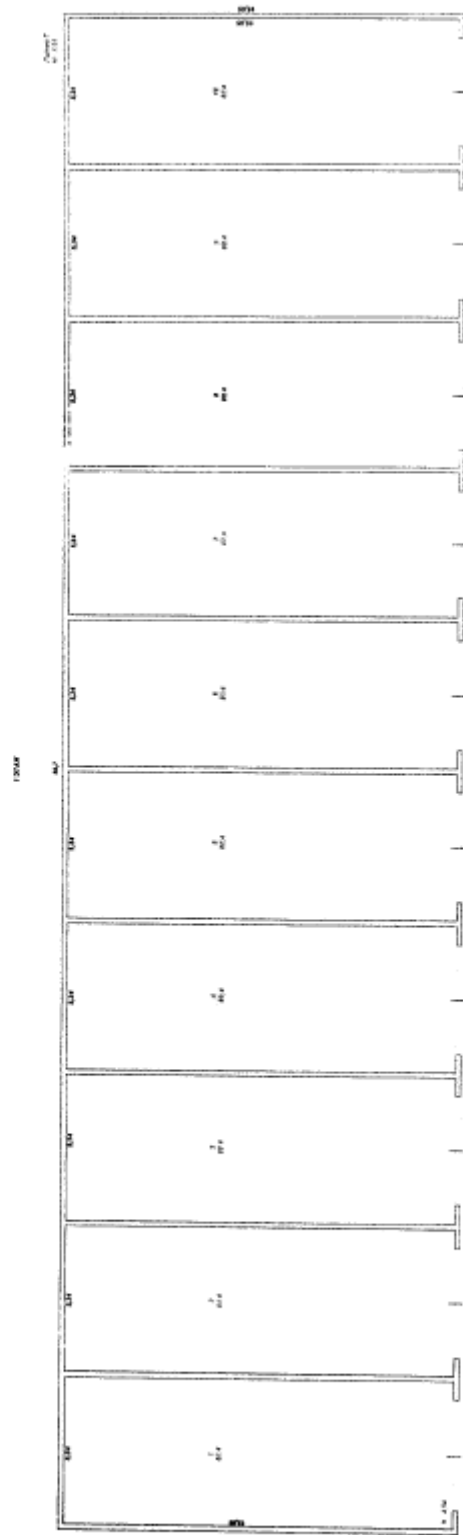
Сборник № 23
 Таблица № 19

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ (материал, конструкция, отделка и прочее)	ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ в %	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов
1	Фундаменты	ж/б свай		10	1	10		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	шлакоблок, пеноблок		21	1	21		
	Перегородки	шлакоблок, пеноблок						
3	Перекрытия	чердачные	шлакоблок, пеноблок	6	1	6		
		междуэтажные	шлакоблок, пеноблок					
		подвальные						
4	Крыша	металлочерепица		8	1	8		
5	Полы	отсыпка		5	1	5		
6	Проемы	дверные	металлические, деревянные	4	1	4		
		оконные	деревянные					
7	Отделочные работы	Наружная отделка архитектур. оформл.		2	1	2		
		Внутренняя отделка	штукатурка					
8	Санитарно-и электрические работы	Центральное отопление	имеется	34	1	34		
		Печное отопление						
		Водопровод	имеется					
		Электроосвещение	имеется					
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение						
		с газ. колон.						
		с дров. колон.						
		с горяч. водой						
		Горячее водоснабжение						
		Вентиляция	имеется					
		Газоснабжение						
9		Мусоропровод		10	1	10		
		Лифты						
		Канализация	имеется					
		Разные работы	крыльца					
Итого:						100,00		
Износ строения составляет:								

Поэтажный план

Город (пос.)
по уэ. (пер)

Лабытнанги
Рабочая



Составил: Тома А.В. " 13 " 12 2008г.

Проверил: Любимцева С.Х. " 13 " 12 2008г.

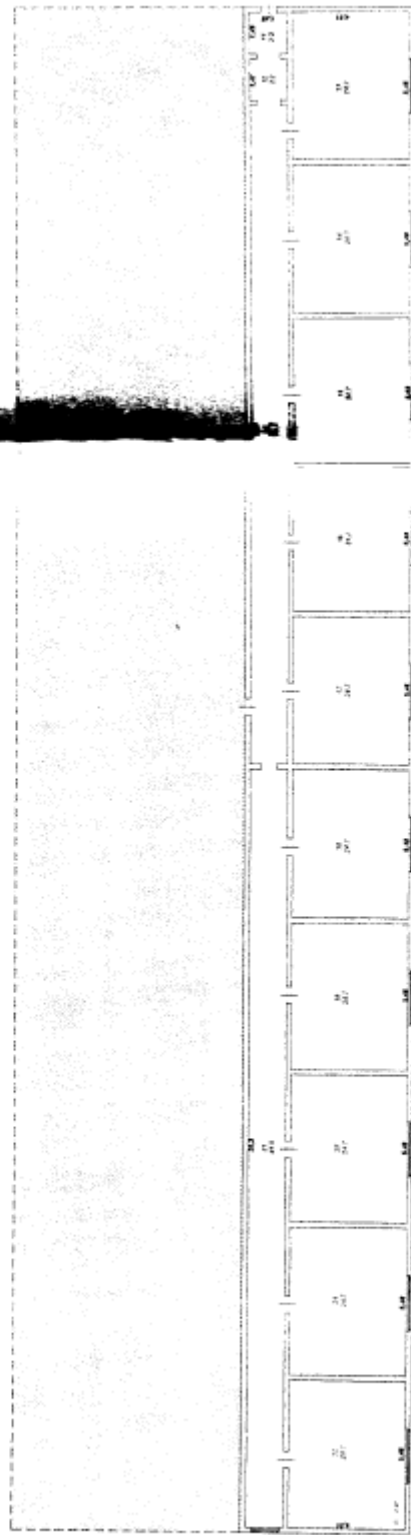
БТИ г. Лабытнанги тел.: (34922) 231175

Поэтажный план

Город (нос.)
по ул. (пер)

Лабытнанги
Рабочая

1:2000



Составил: Тома А.В. № 12 от 12.08.2008г.

Проверил: Любимцева С.Х. 12.08.2008г.

ИЛИ: Лабытнанги (ул. 24000) 2-31 08

Стр. 1

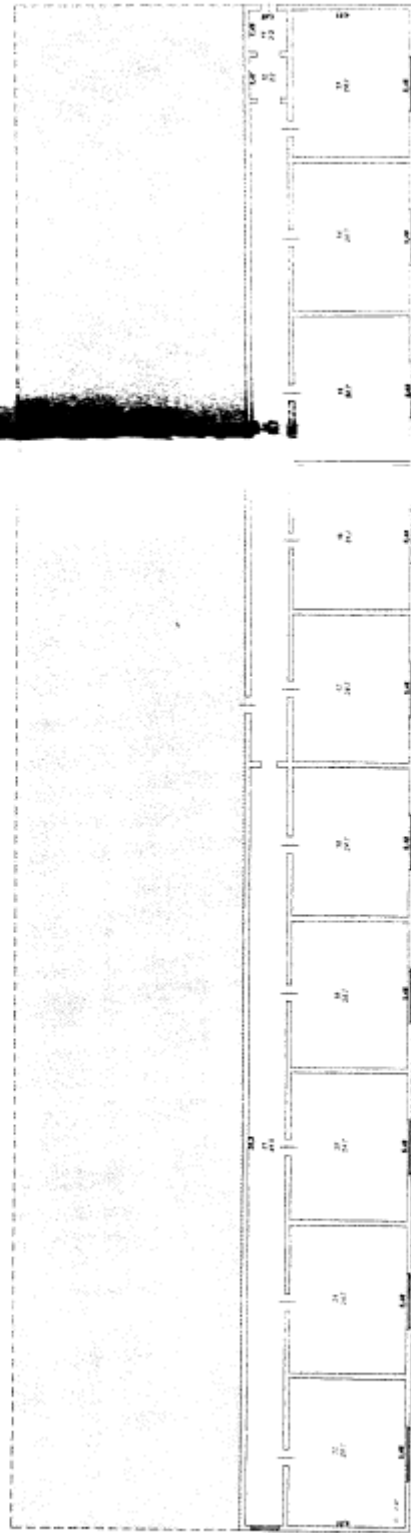
ООО Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ»

Поэтажный план

Город (нос.)
по ул. (пер)

Лабытнанги
Рабочая

1:2000



Составил: Тома А.В. № 12 от 12.01.2008г.

Проверил: Любимцева С.Х. № 12 от 12.01.2008г.

ИЛИ: Любимцева С.Х. (44666) 2-31 15

Стр. 1

ООО Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ»

Город Лабытнанги.
 Район Тюменская обл.
 Квартал № _____
 Инв. № 172 339
 по ул. Рабочая

Благоустройство площади (кв.м.)

Дата записи	Центральное отопление	Электрическое отопление	Водопровод	Напряжение эл.сети 220в	Телефон	Канализация	Вентиляция	Прочее
12.02.2008г.	1133,60		1133,60	1133,60			1133,60	1133,60

Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строения и пристроек.

№ литеры по плану	Наименование	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м)
Г	Основное строение	56,7*15,65	887,4	7,55	6700
	Навес	56,7*8,76			

10

Город Лабитнанги.
 Район Тюменская обл.
 Квартал №
 Инв. № 17 2339
 по ул.Рабочая

Общая стоимость строений и сооружений на участке (в руб.)

Дата записи	В ценах какого года	ОСНОВНЫЕ СТРОЕНИЯ			СЛУЖЕБНЫЕ СТРОЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ			ВСЕГО	
		Восстановительная стоимость	Износ (%)	Действительная стоимость	Восстановительная стоимость	Износ (%)	Действительная стоимость	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость
12.02.2008г.	2008 г.			5 700 983р.					5 700 983 р.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

Работу выполнил техник
архива:

Каримова В.А.

12.02.2008 г.

Работу проверил:
начальник БТИ:

Любимцева С. Х.

12.02.2008 г.

К СВЕДЕНИЮ ВЛАДЕЛЬЦА ЗДАНИЯ !

О всех случаях переустройства здания или возмещения дополнительных пристроек владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета происшедших изменений здания обследуются каждые три года (Инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года).

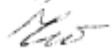
Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрации происшедших в зданиях и земельных участках изменений оплачивается владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.

Задолженность, не погашенная в установленный срок, взыскивается в бесспорном порядке (Постановление Совета Министров РСФСР от 12 ноября 1962г., №1497).

Технический паспорт составил:
Техник архива Карымова В.А.
 Должность Ф.И.О.

Технический паспорт проверил:
Начальник БТИ: Любимцева С.Х.
 Должность Ф.И.О.

 12.02.2008 г.
 /подпись/ Дата

 12.02.2008 г.
 /подпись/ Дата

12

Все объявления в Лабитнанги / Недвижимость / Гаражи и машиноместа / Купить / Гаражи / Железобетонный

Назад Следующее →

Гараж, > 30 м²

1 000 000 ₽

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

Размещено 17 апреля в 13:17



8 919 553-82-08

Написать сообщение
Отвечает за несколько часовИндивидуальный
предприниматель
АгентствоНа Авито с октября 2012
Завершено 29 объявлений

6 объявлений пользователя

Контактное лицо
Дмитрий

№ 639008277, ☎ 6138 (+8)

Площадь: > 30; Тип гаража: железобетонный; Охрана: нет

Адрес: Ул. Дзержинского

Посмотреть карту

СРОЧНО!!! Продается капитальный гараж для грузового транспорта или нескольких легковых, площадью 56 м2, т.е. 6х9 метров, высотой 4,5 метра, размеры подъемных ворот 3х3,5 метра, с электроприводом. За библиотекой по улице Дзержинского. Рядом газ, асфальтированная дорога. Свет проведен, подключен официально, документы в порядке. Гараж в черновой отделке.

БРУСНИКА

41,8 м²

1-к квартира 41 м², 2 этаж

Новин

Сургут, Северный жилой Югорский тракт, 4

Подробнее



дизайн-квартиры МОЕ

1-к квартира 51 м², 4 этаж

Тюмень
Родниковая, 2

от 3 290 000 ₽

Подробнее

Все объявления в Лабитнанги / Недвижимость / Гаражи и машиноместа / Купить / Гаражи / Железобетонный

Назад Следующее →

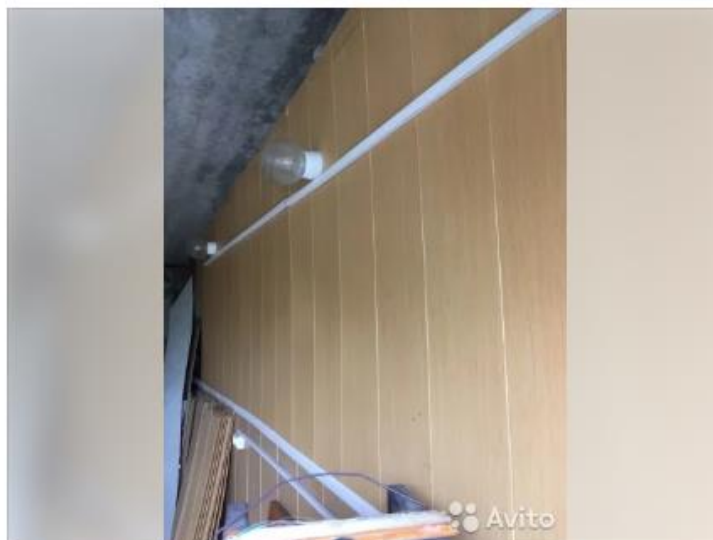
Гараж

✓ 500 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 29 апреля в 08:58



8 961 557-60-37

Написать сообщение

алексей

Частное лицо

На Авито с февраля 2015

Завершено 2 объявления

A

2 объявления пользователя

№ 1199920042, 4482 (+3)



1-к квартира 41 м², 2 этаж

Новин

Сургут, Северный жилой
Югорский тракт, 4

Подробнее

© застройщик и проектный декларация

Тип гаража: железобетонный; Охрана: нет

Адрес: Лабитнанги

Посмотреть карту

20,9м2 капитальный, проходит транзитное отопление можно подключиться, освещён установлен эл.счётчик, 2розетки, 2светильника+лампа над счётчиком

БРУСНИКА <

О застройщике и проектной декларации



1-к квартира 41 м², 2 этаж
Новин

Сургут, Северный жилой
Югорский тракт, 4

Подробнее >

Все объявления в Лабитнанги / Недвижимость / Гаражи и машиноместа / Купить / Гаражи / Железобетонный

Назад Следующее >

Гараж, 25 м²

600 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 10 мая в 08:25

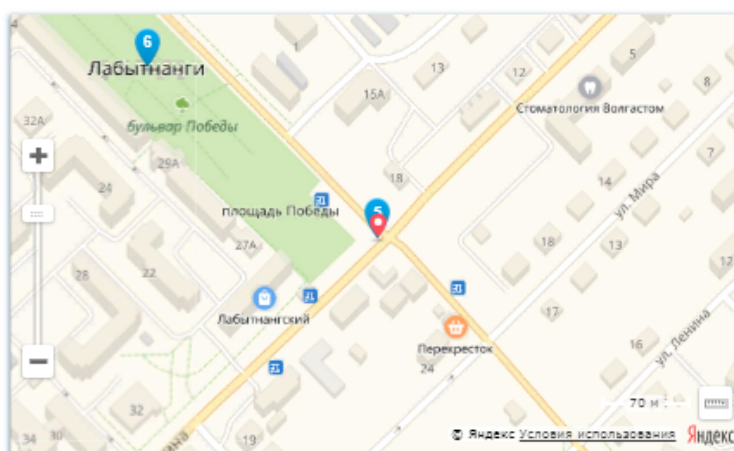
Площадь: 25; Тип гаража: железобетонный; Охрана: нет

Адрес: Лабитнанги

Скрыть карту

8 900 398-78-48

Написать сообщение



С.А.

Частное лицо

На Авито с февраля 2014

Завершено 22 объявления

№ 590694041, 1197 (+7)

ИПОТЕКА
для каждого

Продам гараж тёплый, электричество, свет. Документы. Район Химчистка!

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ЗАЙНУТДИНОВ

Ильдар Закиевич

ИНН 860203063736

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от 28 апреля 2006 года № 8-ч

Президент



В.В. Кругликов

Регистрационный № 00427

Дата выдачи 07 марта 2008 года

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008935-1

« 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Зайнутдинову Ильдару Закиевичу

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

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » апреля 20 21 г.

АО «Прайс-Информ», Москва, 2018 г., «Б». Регистрационный № 05-05-00000-04/07-19. Тираж 100. Тел.: (495) 128-47-42. www.prais.ru



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

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



РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

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

ПОЛИС № 922/1494259550
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «12» февраля 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Зайнутдинов Ильдар Закиевич Адрес по месту регистрации: 628400, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Тюменская область, г. Сургут, ул. Университетская д.7, кв.47 Паспорт: 6709 № 925712 выдан: Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре в городе Сургуте Е – mail: inform@surgut тел.8(3462) 25-02-42	Дата рождения: 22.04.1964
----------------------	--	---------------------------

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 19.02.2019г. по 24 часа 00 минут 18.02.2020г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 19.02.2018 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	3.000.000 (Три миллиона) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	3900(Три тысячи девятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение I: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/1494259550 от 12.02.2019 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Зайцева Ирина Викторовна
	Код 15236

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

(Подпись)



Страховщик

М.П.

(подпись)

91.0001_PRESO_POLIS_0018

ООО «Генеральный-Брокерский-Центр» ОГРН 1045013333, Зас. № 000000, Тел. 500-000-000

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т (495) 730-1000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruРЕСО  RESO
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯРЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY6, Naгорный пр-д, Moscow, 117105
т (495) 730-1000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1449135523

страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 23 » октября 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации / ООО Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ» Юридический адрес: ХМАО-ЮГРА г. Сургут ул. Мелик-Карамова 45/2 Индекс 628400 ОГРН. 1028600591117 ИНН: 8602054512 тел.(3462)25-02-42 р/с40702810600000101987 банк АО «Сургутнефтегазбанк» БИК047144709
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 28.10.2018. по 24 часа 00 минут 27.10.2019
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 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 28.10.2017 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:	50.000.000 (Пятьдесят миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	16800.00 (Шестнадцать тысяч восемьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение I: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1449135523 от 23.10.2018 - Правила страхования.
Представитель страхователя:	Забиева Ирина Викторовна
	Код15236

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

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)

BLANK, REISO, POLIS, 09/14
0001 - Гене́ральное - Оценочная 01/2014, 01/20, 2014 - 1, Sheet N° 10/001, Total 100/000 sheet