

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № Н-33408/20

справедливой стоимости нежилого встроенного помещения
(кадастровый №: 86:14:0000000:1587) площадью
101,0 кв. м, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский
автономный округ - Югра, г. Урай, микрорайон 1, д. 2/1

дата оценки — 07.08.2020

дата составления отчета об оценке — 07.08.2020

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»

ЗАКАЗЧИК:
Акционерное общество
«Управляющая компания
«НИМБУС» Д.У. Закрытым
паевым инвестиционным
фондом недвижимости
«Югра-Рантье»

Санкт-Петербург
2020

Генеральному директору

АО «УК «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости «Югра-Рантье»

Торхову Е. И.

Уважаемый Евгений Игоревич!

Согласно ТЗ № 10 от 06.08.2020 к Договору № 6-НО от 28.11.2018 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнена оценка справедливой стоимости нежилого встроенного помещения (кадастровый №: 86:14:0000000:1587) площадью 101,0 кв. м, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Урай, микрорайон 1, д. 2/1 (далее — Объект оценки).

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;
- стандартами и правилами оценочной деятельности — Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».



Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 07.08.2020, с учетом округления и без учета налога на добавленную стоимость (20%) составляет:

2 980 000 рублей
(Два миллиона девятьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР»



/ Смирнов А. П. /

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы	6
2. Задание на оценку	8
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	10
3.1. Сведения о Заказчике оценки	10
3.2. Сведения об Оценщике	10
3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	10
3.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	11
3.5. Сведения о независимости	11
4. Применяемые стандарты оценки	13
5. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	14
5.1. Основные допущения	14
5.2. Особые допущения.....	15
6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки	17
7. Описание Объекта оценки	18
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	18
7.2. Описание местоположения Объекта оценки.....	18
7.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки, а также оцениваемых правах	24
7.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	24
7.5. Позиционирование Объекта оценки.....	26
7.6. фотографии объекта оценки.....	27
8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость.....	29
8.1. Анализ влияния общей политической и социально—экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	29
8.2. Определение сегментов рынка, к которым принадлежит оцениваемый объект.....	29
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки.....	30
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	31
8.5. Основные выводы относительно рынка встроенных помещений в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	32
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки	33
10. Обоснование выбора подходов к оценке	36
10.1. Анализ возможности применения подходов к оценке	36
10.2. Заключение об используемых подходах к оценке.....	38
11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке.....	39

11.1. Формирование выборки объектов-аналогов	39
11.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода....	42
11.3. Обоснование выбора единицы сравнения.....	43
11.4. Обоснование выбора элементов сравнения.....	43
11.5. Корректировки по первой группе элементов сравнения.....	45
11.6. Корректировки по второй группе элементов сравнения.....	46
11.7. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, полученной в рамках сравнительного подхода	47
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке	49
12.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода	49
12.2. Определение арендопригодной площади.....	51
12.3. Расчет рыночных арендных ставок на дату оценки.....	51
12.4. Действительный валовой доход.....	58
12.5. определение ставки капитализации.....	59
12.6. Капитализация чистого операционного дохода.....	60
12.7. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, полученной в рамках доходного подхода.....	60
13. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки.....	61
13.1. Описание процедуры согласования.....	61
13.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки	61
13.3. Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки.....	63
13.4. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	63
14. Сертификат стоимости.....	64
15. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	65
15.1. Нормативные документы.....	65
15.2. Методические материалы.....	65
15.3. Источники рыночной и общей информации.....	65
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	66
Приложение 2. Источники рыночной информации	80
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности.....	94

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Основание для проведения оценки	Оценка проводится согласно ТЗ № 10 от 06.08.2020 к Договору №6-НО от 28.11.2018 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР»	
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Объект оценки	Нежилое встроенное помещение (кадастровый №: 86:14:0000000:1587) площадью 101,0 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Урай, микрорайон 1, д. 2/1	
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра-Рантье»	
Цель оценки	<p>Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»</p>	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра-Рантье» и принятия управленческих решений	
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Результаты оценки, полученные с применением подходов, руб.	Веса при согласовании
Затратный	обоснован отказ (не применяется)	
Сравнительный	3 173 925	0,5
Доходный	2 785 554	0,5
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом округления и без учета НДС, руб.		2 980 000

V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- ❑ Согласно п.3 ФСО №3 и ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
- ❑ Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная или иная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- ❑ Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение 1
к ТЗ № 10 от «06» августа 2020 г.
к договору №6-НО об оценке имущества,
составляющего паевой инвестиционный фонд
от «28» ноября 2018 г.

Задание на оценку

1. Объекты оценки (точное описание, состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)).

Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра-Рантье», а именно:

- нежилого помещения в жилом доме, назначение: нежилое, общая площадь 101 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: микрорайон 1, д. 2/1, г. Урай Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, кадастровый (или условный) номер: 86:14:0101009:0518:71:138:002:000009470:0001:20001.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

2. Характеристики объекта оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).

Характеристики объекта оценки:

№	Адрес	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м, в т.ч.		Высота по внутреннему обмеру, м	Объем, куб. м	Техническое состояние
			основная, кв.м	вспомогательная, кв.м			
1	микрорайон 1, д. 2/1, г. Урай Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия	Нежилое помещение в жилом доме, назначение: нежилое, общая площадь 101 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: микрорайон 1, д. 2/1, г. Урай Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, кадастровый (или условный) номер: 86:14:0101009:0518:71:138:002:000009470:0001:20001	60,2	40,8	2,75	278	с отделкой

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 570722 от 05.08.2013 г.;
- копии технического паспорта от 25.07.2006 г.;

прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра-Рантье».

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога и ипотеки.

5. Цель оценки. Определение справедливой стоимости объектов оценки, для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра-Рантье» и принятия управленческих решений.

6. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.

7. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. 07 августа 2020 г.

10. Срок проведения оценки. 06.08.2020 г. – 07.08.2020 г.

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 6-НО об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «28» ноября 2018 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.
- оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемых объектов, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

12. Подписи сторон

От Заказчика:

Генеральный директор


И. Торхов
М.П. 

От Исполнителя:

Директор


/А.П. Смирнов/
М.П. 

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра-Рантье», далее — Заказчик.

Реквизиты юридического лица:

Юридический адрес: 119334, г. Москва, ул. Вавилова, дом 5, корпус 3, офис 302
Фактический адрес 119334, г. Москва, ул. Вавилова, дом 5, корпус 3, офис 302
ОГРН: 1137746220039, дата присвоения — 14.03.2013

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация об оценщике, подписавшем отчет об оценке (далее — Оценщик), представлена в таблице ниже.

Таблица 2. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Мордовина Анна Александровна
Номер контактного телефона	+ 7 (812) 317-77-60
Почтовый адрес	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А БЦ «Финляндский»
Адрес электронной почты оценщика	mail@kglair.ru
Место нахождения Оценщика	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А БЦ «Финляндский»
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член саморегулируемой организации «Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (рег. № в реестре 0677 от 01.06.2018 г.)
Номер и дата трудового договора, заключенного между Оценщиком и Исполнителем	Трудовой договор №0000003 от 03.03.2016 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	4 года
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом ВСГ 5449094, выданный ГОУ ВПО Тихоокеанский государственный университет, 09.06.2011 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № №001259-1 от 08.12.2017 г. Действует до 08.12.2020
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	гражданская ответственность оценщика застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПФ/19/ГОоц№101520 от 03.04.2019 г. Период страхования с 16.04.2019 г. по 15.10.2020 г.

3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (сокращенное наименование — ООО «ЛАИР») (далее — Исполнитель).

Место нахождения

(юридический адрес): 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, корпус 1, лит. А.

Почтовый адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, литер «А», БЦ «Финляндский».

Номер контактного телефона + 7 (812) 317-77-60

ОГРН: 1027807581141.

Дата присвоения ОГРН: 29.11.2002.

Дата государственной регистрации: 27.11.1997.
Сведения о членстве Исполнителя в Некоммерческом партнерстве: является действительным членом НП «РКО» (рег. №78105 от 16.09.1999 г.)

3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Прочие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались.

3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708.

В Типовых правилах указано, что Оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности Оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «ЛАИР» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ЛАИР» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим оценщик Мордовина Анна Александровна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

В отношении Оценщика Мордовиной Анны Александровны дисциплинарные меры отсутствуют и не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия.

Оценщик Мордовина Анна Александровна 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 Мордовина Анна Александровна 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 Отчет.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, — стандарт определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности,
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, — стандарт раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости,
- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам,
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, — стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости,
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»,

а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО».

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно п. 4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, *с учетом допущений*.

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

Согласно п. 24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить обратное.
3. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
4. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.
5. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
6. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки, его оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное.
7. Стоимость Объекта оценки определяется по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки или социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.

8. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с Объектом оценки будет совершена на открытом рынке в условиях конкуренции по указанной величине.
9. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных Заданием на оценку (при наличии). Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
11. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемых объектов, то есть по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
2. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки приводится в виде величины, выраженной в рублях Российской Федерации.

4. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
5. Определение справедливой стоимости проводится из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
6. В рамках настоящего Отчета указывается актуальный кадастровый номер согласно данным Росреестра¹ — 86:14:000000:1587.

Указанные в настоящем разделе допущения считаются согласованными всеми сторонами договора на оценку.

¹ https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pZDLTsMwEEW_pYsui-2kz6XVogJFID6AJpvlSYkVWJHjo1avh7HLtAN7YLijTjuXOvDwrRDoWcfRQZU4XgrDR1EA6j-ap_S6Z9spivyAjTe7ogPpljvB2gt4sDS4LC_-jNQKvHf3wUG3140WLqXRloI14zeUBhVorY8aA89scZCiW8gwR5k4tGod2R8RQON1KjwLxoFGFyRwnte4vlbDvBd03j18cnz8OYoE1rmAiupChLkCjo4g0wmeQ0aam3t42tl3WswRjOZuvbjVXFuijTgmfGpN3B0ojryhUSslYcnMmZ2xcoqcG2dbyHRLmZXOjGLPe62AJoFJMqqkVTOM1g4roSQJ0bREWKAjlixB87PC5lrZKcbeFgZv0R8XwriE6GP5pvpC6jUiUwI2kZy0IeP_7HOCJrmLJeAKRcXZNUdoHxy2033gnTKYYWnsiy5XTjlc9cwjuGuzm52Him8bwjMWVaPa6dwlkdaK0BGfNasPLpUd19bLDxXP11mPxj1w-Ae10vgBT863z/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=86:14:0:1587&dbName=firLite®ion_key=186

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

- ❑ заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- ❑ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- ❑ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- ❑ согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- ❑ составление отчета об оценке.

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки.

Согласно МСФО (IFRS 13) справедливая стоимостью - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена «выхода»).

Справедливая стоимость оценивается для конкретного актива или обязательства, а характеристика актива, которая является результатом его владения, не принимается во внимание при оценке. Справедливая стоимость — это не специфическая оценка компании, а предположительная оценка участников рынка по конкретному активу или обязательству с учетом его индивидуальных характеристик (состояние, месторасположение, ограничения, связанные с продажей или использованием актива). При оценке справедливой стоимости — продажа актива или передача обязательства осуществляется в рамках обычной сделки между участниками. Цена обычной сделки — цена, которая формируется под воздействием рынка до даты оценки по справедливой стоимости, включая нормальную маркетинговую деятельность, и устанавливается между независимыми, хорошо проинформированными и желающими совершить данную сделку сторонами, осуществляется на основном рынке для актива или обязательства, или в его отсутствие на наиболее благоприятном рынке для актива или обязательства.

Процесс определения справедливой стоимости в качестве неотъемлемого этапа также предполагает проведение анализа с целью выбора варианта *наиболее эффективного использования* Объекта оценки, который осуществляется до применения подходов к оценке и на основе его результатов строится оценка в рамках каждого из подходов.

Согласно п. 62 МСФО (IFRS 13) основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный, доходный и затратный подходы. Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Подробное описание последовательности определения стоимости Объекта оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах Отчета.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета Объектом оценки является нежилое встроенное помещение (кадастровый №: 86:14:0000000:1587) площадью 101,0 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Урай, микрорайон 1, д. 2/1.

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛЕННЫХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Задание на оценку (Приложение 1 к ТЗ № 10 от 06.08.2020 к Договору № 6-НО от 28.11.2018 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд).
2. Свидетельство о государственной регистрации права от 05.08.2013 бланк серии 86-АБ 570722.
3. Технический паспорт на нежилое помещение по состоянию на 25.07.2006.

В соответствии с п.12 ФСО №3, все документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные выше в перечне, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Копии указанных документов представлены в разделе 2 и Приложении 1 к настоящему Отчету.

7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОПИСАНИЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. Описание региона расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
Название региона	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра
Расположение региона	<p>Занимает центральную часть Западно-Сибирской равнины, протянувшись с запада на восток почти на 1400 км — от Уральского хребта до Обско-Енисейского водораздела. Граничит с Ямало-Ненецким автономным округом, Красноярским краем, Томской областью, Тюменской областью, Свердловской областью и Республикой Коми. С севера на юг округ простирается приблизительно на 800 км, располагаясь в промежутке между 58°30' и 65°30' северной широты. Протяжённость границ округа составляет 4750 км.</p> <p>Территория округа представляет собой обширную, слабо расчленённую равнину с абсолютными отметками высот, редко достигающими 200 м над уровнем моря. На западе на территории округа заходят отроги и хребты горной системы Северного и Приполярного Урала. Для этой части территории округа характерен низко- и среднегорный рельеф (на Приполярном Урале — с чертами альпийского). Протяжённость горной области составляет 450 км при ширине 30—40 км. В пределах горной системы Приполярного Урала на границе с Республикой Коми находятся максимальные отметки абсолютных высот на территории Ханты-Мансийского автономного округа — Югры — до 1895 м (гора Народная).</p> <p>Крупнейшие города — Сургут (373 940 чел.), Нижневартовск (276 503 чел.), Нефтеюганск (127 710 чел.).</p> <p>Округ находится в часовой зоне Екатеринбургского времени. Смещение UTC относительно составляет +5:00. Разница с Москвой составляет 2 часа</p>

Таблица 3. Описание региона расположения Объекта оценки


Характеристика	Описание
	
Площадь, кв. км	534 801
Численность населения на 01.01.2020, чел.	1 674 676
Динамика численности населения	Положительная
Плотность населения, чел./кв. км	3,13
Инвестиционный рейтинг региона (www.raexpert.ru)	2В — средний потенциал, умеренный риск
Ведущие отрасли экономики	<p>Экономика автономного округа имеет приоритетными сектора добычи углеводородного сырья, в автономном округе также развиваются энергетика, строительство, транспортная инфраструктура и другие отрасли. В настоящее время Ханты-Мансийский автономный округ — Югра является основным нефтегазоносным регионом России и одним из крупнейших нефтедобывающих регионов мира, относится к регионам-донорам России и лидирует по ряду основных экономических показателей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> I — по добыче нефти; <input type="checkbox"/> I — по производству электроэнергии; <input type="checkbox"/> II — по объёму промышленного производства; <input type="checkbox"/> II — по добыче газа; <input type="checkbox"/> II — по поступлению налогов в бюджетную систему; <input type="checkbox"/> III — по объёму инвестиций в основной капитал.
Промышленность	<p>В отраслевой структуре промышленности доминирующее положение занимает нефтегазодобывающая отрасль, доля которой составляет 81,1 %, электроэнергетика — 6,5 %, обрабатывающие производства — 12,4 %.</p> <p>Добычу нефти и газа на территории ХМАО осуществляет 51 предприятие, 33 из которых входят в состав вертикально-интегрированных нефтяных компаний, 18 — независимых компаний. По состоянию на 2013 год, на территории округа имелось 467 месторождений углеводородного сырья, в том числе 406 нефтяных, 22 газовых и газоконденсатных, 39 нефтегазоконденсатных, нефтегазовых и газонефтяных. Наиболее крупные — Самотлорское, Фёдоровское, Мамонтовское, Приобское.</p> <p>По 9 крупным вертикально-интегрированным нефтяным компаниям: ПАО «НК «Роснефть» (ООО «РН-Юганскнефтегаз»), ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО НГК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть», «Салым Петролеум Девелопмент Н.В.», АО НК «РуссНефть», ОАО «Томскнефть» ВНК, ПАО АНК «Башнефть» объём добычи нефти составил 99 % от общей добычи по округу.</p> <p>На территории автономного округа действуют 6 нефтеперерабатывающих и 9 газоперерабатывающих предприятий. Лидер по объёму производства светлых нефтепродуктов — Сургутский завод по стабилизации газового конденсата имени В. С. Черномырдина ООО «Газпром переработка».</p> <p>Устойчивость электроэнергетического комплекса обеспечивают: ОАО «Сургутская ГРЭС-1», ОАО «Сургутская ГРЭС-2», ОАО «Нижневартовская ГРЭС» и «Няганская ГРЭС», общей установленной мощностью более 12,1 ГВт. По итогам 2016 года энергосистема Югры выработала рекордные</p>

Таблица 3. Описание региона расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
	<p>92,6 миллиардов киловатт-часов.</p> <p>В Югре созданы производственные комплексы, позволяющие выпускать продукцию деревообработки, за исключением целлюлозно-бумажного производства.</p> <p>В округе добывается россыпное золото (прогнозные запасы золота превышают 216 тонн), жильный кварц и коллекционное сырьё. Открыты месторождения бурого и каменного угля. Обнаружены залежи железных руд, меди, цинка, свинца, ниобия, тантала, проявления бокситов и др.</p>
Жилищное строительство	<p>Строительство — одна из эффективно развивающихся отраслей экономики ХМАО — Югры.</p> <p>В 2016 году в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре введено в эксплуатацию 803 тыс. м² жилья, из которых 110 тыс. м² — индивидуальное жилищное строительство. Сохраняются высокие темпы ипотечного кредитования, за 2016 год выдано 16 тысяч ипотечных кредитов, что на 35,6 % больше, чем в предыдущем.</p> <p>Продолжается работа по ликвидации приспособленных для проживания строений (балков) — наследия времен нефтегазового освоения Севера. К 2017 году в половине городских округов и муниципальных районов имелись приспособленные для проживания строения.</p>
Транспорт	<p>Основные перевозки грузов и товаров в регионе осуществляются водным и железнодорожным транспортом; 29 % перевозится автомобильным транспортом и 2 % перевозок приходится на авиацию.</p> <p>Речной транспорт ведёт свою историю с древнейших перевозок товаров по Оби и Иртышу, осуществлявшихся (по данным историков и археологов) ещё 2—3 тысяч лет назад, это была северная ветвь Великого Шёлкового пути из Дальней Азии в Европу. Бурное развитие транспорт получил в XIX веке, когда Обь-Иртышский бассейн, с выходом по Обь-Енисейскому каналу на Енисей, интенсивно осваивали пароходные товарищества томских купцов. В середине и второй половине XX века интенсификация развития этого транспорта была связана с освоением обского Севера, с реализацией в стране Нефтяного проекта СССР. В 1990-е и в новом, XXI веке транспорт остаётся актуальным и востребованным, ежегодно с началом весенней навигации по малым рекам осуществляется так называемый «северный завоз». К недостаткам этого вида транспорта относится сезонность: навигация осуществляется с мая (июня) по октябрь, а по многим малым рекам, в связи с их обмелением, только в июне-июле.</p> <p>Общая протяжённость железнодорожных путей на территории ХМАО — Югры составляет 1106 км.</p> <p>Протяжённость автомобильных дорог — более 18 000 км.</p> <p>Дальнемагистральная авиация связывает большинство крупных городов округа с Москвой, Санкт-Петербургом, Самарой, Краснодаром, Сочи и т. д. Малая авиация (небольшие самолёты, вертолёты) является основой транспортной логистики для нефтегазового сектора экономики и для обеспечения социальных программ в отношении малых народов Севера, живущих в отдалённых населённых пунктах.</p>

Источник информации: <http://ru.wikipedia.org/>

Таблица 4. Описание города расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
Название города расположения Объекта оценки	г. Урай
Общие сведения	Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Урай со статусом городского округа как единственный населенный пункт в его составе. Город расположен на берегу реки Конды, в 250 километрах от Ханты-Мансийска.
Расположение на карте Российской Федерации	
Площадь, кв. км	54,3
Численность населения на 01.01.2020, чел.	40 537
Плотность населения, чел./кв.км	2 693,49
Транспорт	<p>В двух километрах от центра города находится аэропорт, с которого осуществляется авиасообщение с Москвой, Тюменью, Екатеринбургом и другими городами.</p> <p>Общественный транспорт состоит из автобусов и маршрутных такси. Ближайшая железнодорожная станция Устье-Аха находится в 120 километрах от города. Эта железнодорожная станция является конечным пунктом линии Екатеринбург-Устье-Аха.</p> <p>С автостанции города осуществляются автобусные рейсы в Устье-Аху, Ханты-Мансийск, Нягань, Нефтеюганск, Сургут, Советский.</p>
Экономика	<p>Урай является моногородом. Основное нефтегазодобывающее предприятие «Урайнефтегаз» входит в состав нефтяной компании «Лукойл». В городе начинается нефтепровод Шаим — Тюмень.</p> <p>Помимо предприятий, обслуживающих нефтедобычу, в городе действует ряд предприятий пищевой промышленности и сферы обслуживания.</p> <p>В Урае действуют: коммерческие банки: Урайское отделение № 7961 Сбербанка РФ, дополнительный офис Когалымского филиала банка «Петрокоммерц», дополнительный офис ОАО Ханты-Мансийский банк, небанковская кредитная организация «ЭКПА».</p>

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org>; <https://gorodarus.ru/uraj.html>

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой нежилое встроенное помещение (кадастровый №: 86:14:0000000:1587) площадью 101,0 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Урай, микрорайон 1, д. 2/1.

Локальное местоположение Объекта оценки, представлено на рисунке далее.

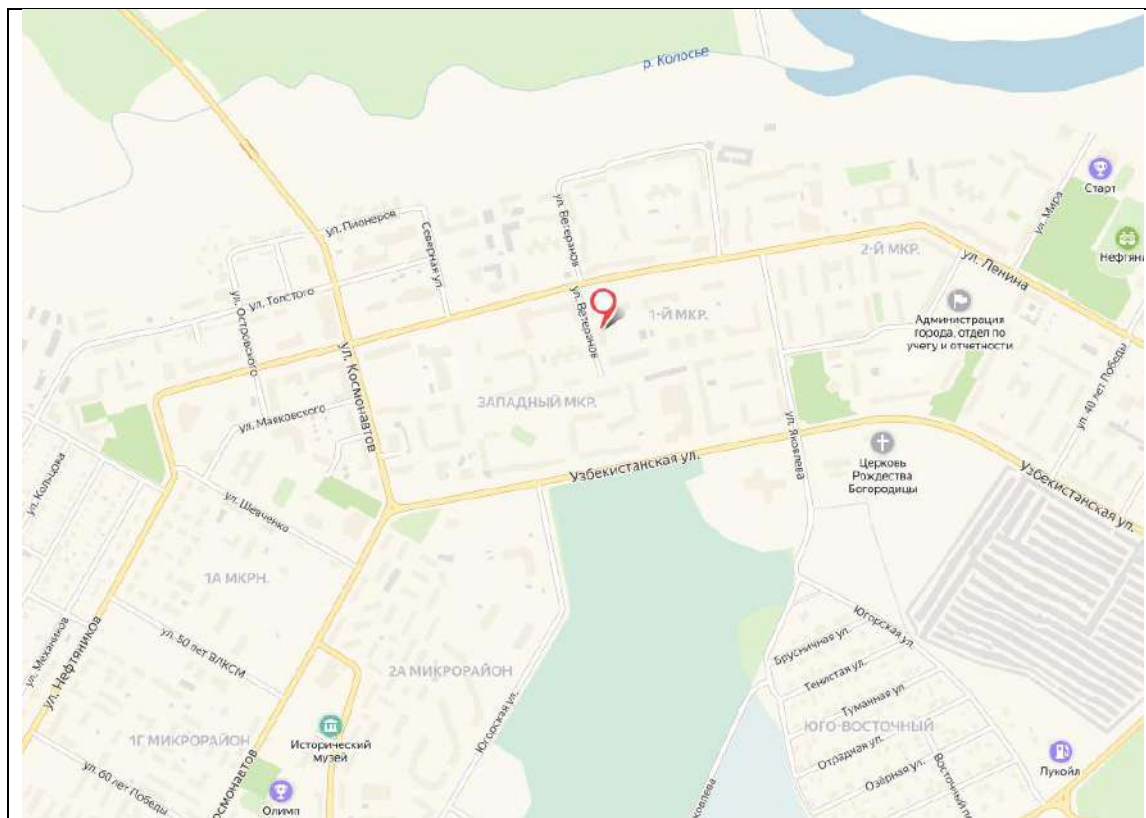



Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки (обозначение Объекта оценки — ).

Оцениваемое недвижимое имущество расположено в центральной части города.

Квартал, в границах которого расположен Объект оценки, ограничен:

- с запада – ул. Ветеранов;
- с севера, востока и юга – внутриквартальными проездами.

БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ

Общее фактическое функциональное использование территории в районе расположения Объекта оценки — смешанная застройка.

Объекты социальной инфраструктуры представлены школами, детскими садами, церковью, учреждениями здравоохранения, Администрацией города, расположенными на расстоянии менее 1,0 км от оцениваемого объекта.

Объекты торгово-сервисного назначения представлены торговыми центрами, продуктовыми магазинами, отделениями банков и почты, аптеками и так далее.

Объекты административного и офисного назначения расположены в отдельно стоящих зданиях и на первых этажах жилых домов.

Объекты торгово-сервисного назначения расположены на первых этажах зданий, представленные объектами стрит-ритэйла. В пешей доступности от Объекта оценки расположены ТЦ «Олимп», ТЦ «Западный».

Объекты жилого назначения сконцентрированы по обеим сторонам близлежащих улиц и представлены как объектами постройки советского периода, так и современными объектами.

Ближайшее окружение Объекта оценки представлено далее на рисунке далее.

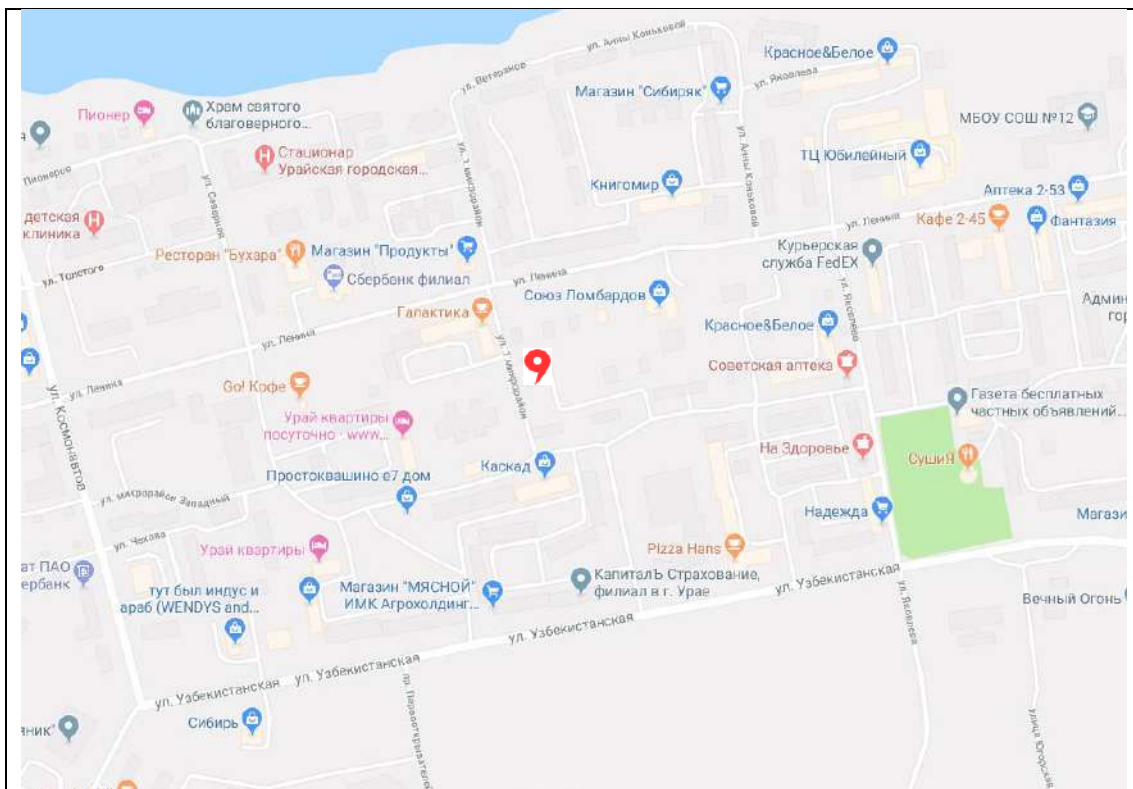



Рис. № 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (обозначен символом ).

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Ближайшие остановки городского транспорта «Соцзащита» и «Центральная аптека» расположены в пределах пешеходной доступности от Объекта оценки (порядка 0,1 км от территории расположения).

«Аэропорт Урай» расположен на расстоянии около 2,7 км.

Транспортную доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую» — на автомобиле до Объекта Оценки можно добраться без ограничений.

На основании вышесказанного транспортную доступность Объекта оценки можно охарактеризовать как «хорошую».

Подъезд к Объекту оценки осуществляется с ул. Ветеранов. Покрытие дорожного полотна — асфальт, состояние — без существенных дефектов.

УСЛОВИЯ ПАРКОВКИ

Парковка осуществляется стихийно вдоль улиц и во дворе.

ИНТЕНСИВНОСТЬ ПЕШЕХОДНЫХ И ТРАНСПОРТНЫХ ПОТОКОВ

Объект оценки расположен внутри квартала, на пересечении улицы Ветеранов и внутриквартального проезда, которые обладают низким уровнем интенсивности транспортных и пешеходных потоков.

ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Район расположения рассматриваемого объекта обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (горячим и холодным водоснабжением, электричеством, канализацией, отоплением).

7.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Согласно предоставленным Заказчиком данным правообладателями Объекта оценки являются Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра-Рантье».

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

Согласно данным портала Росреестр² на Объект оценки зарегистрировано ограничение (обременение) — Доверительное управление.

Согласно Заданию на оценку оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемых объектов, то есть по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на Объект оценки.

Согласно Части 1, Разделу II, Главе 13, Статье 209 Гражданского кодекса РФ содержание права собственности раскрывается следующим образом:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц;
- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
- собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой нежилое встроенное помещение (кадастровый №: 86:14:0000000:1587) площадью 101,0 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Урай, микрорайон 1, д. 2/1.

² Ссылка на интернет-источник: <https://rosreestr.ru/site/>

Описание Объекта оценки составлено на основании предоставленных Заказчиком документов на Объект оценки (см. раздел 7.1), данных, размещенной на сайте Росреестра³ представлено в таблице ниже.

Таблица 5. Описание Объекта оценки

Показатель	Характеристика
Описание здания, в котором расположен оцениваемый объект ⁴	
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Урай, микрорайон 1, д. 2/1
Год постройки здания	2006
Назначение	Жилой дом
Этажность здания	5
Общая площадь, кв.м	1 393,50
Площадь жилых помещений, кв.м	1 292,50
Площадь нежилых помещений, кв.м	101,0
Материал стен	Кирпич
Текущее состояние здания	Хорошее
Описание Объекта оценки	
Кадастровый номер	86:14:0000000:1587
Общая площадь, кв.м	101,0
Назначение помещения	Нежилое (офисно-торговое свободного назначения)
Текущее использование помещения	По назначению
Этаж	1 этаж
План	
Инженерная оснащенность	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Состояние внутренней отделки помещений	Хорошее (простая отделка)
Тип входа в помещение	Отдельный
Тип окон	Стандартные
Обременения, ограничения	См. Раздел 7.3 настоящего Отчета

³ Ссылка на интернет-источник: <https://rosreestr.ru/site/>

⁴ Ссылка на интернет-источник: <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8983550>

Поскольку данные о проведении технической экспертизы элементов конструкций и состояния здания, в котором расположен Объект оценки, Заказчиком оценки не представлены, а договором на оценку не предусмотрена возможность проведения технической экспертизы за счет Исполнителя, то было сделано предположение об отсутствии каких-либо скрытых дефектов конструкций, значительно влияющих на справедливую стоимость Объекта оценки.

Все перечисленные выше факты будут учтены при расчете справедливой стоимости оцениваемого имущества.

Результаты фотофиксации оцениваемого недвижимого имущества представлены в разделе 7.6.

7.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Позиционирование объекта — определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому данный объект может принадлежать и, тем самым, соответствовать этому сегменту рынка по местоположению, функциональному использованию, физическим параметрам, иным ценообразующим характеристикам, а также по сложившимся рыночным условиям продажи.

По итогам анализа характеристик Объекта оценки и его местоположения можно сделать следующие выводы:

- ❑ Объект оценки представляет собой нежилое встроенное помещение (кадастровый №: 86:14:0000000:1587) площадью 101,0 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Урай, микрорайон 1, д. 2/1.
- ❑ Объект оценки расположен в центральной части г. Урай;
- ❑ квартал, в котором расположен рассматриваемый объект, представлен смешанной застройкой, основные типы функционального использования территории — жилые, торгово-сервисные, общественно-деловые и социально-бытовые объекты;
- ❑ транспортная доступность оцениваемого помещения личным автомобильным и общественным транспортом — хорошая;
- ❑ состояние здания оценивается как «хорошее», состояние внутренней отделки помещений оценивается как «хорошее/ простая отделка»;
- ❑ оцениваемое помещение расположено на первом этаже и имеет отдельный вход.

С учетом всех вышеприведенных фактов, Объект оценки целесообразно позиционировать в сегменте торгово-сервисной недвижимости (ПСН). Дальнейшие рассуждения (анализ наиболее эффективного использования) и расчеты справедливой стоимости Объекта оценки будут проводиться с учетом данного заключения.

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ФОТО № 1. Отдельный вход в помещение

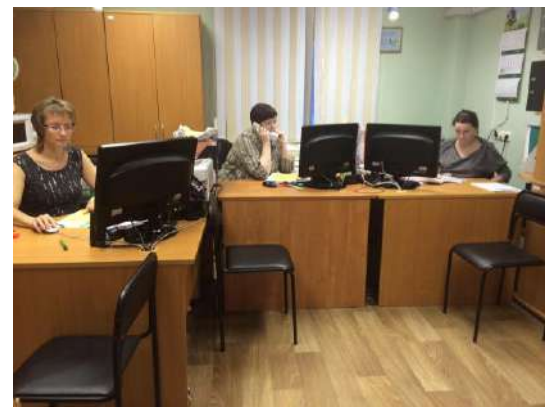


ФОТО № 2. Состояние внутренней отделки помещений Объекта оценки



ФОТО № 3. Состояние внутренней отделки помещений Объекта оценки



ФОТО № 4. Состояние внутренней отделки помещений Объекта оценки



ФОТО № 5. Состояние внутренней отделки помещений Объекта оценки



ФОТО № 6. Состояние внутренней отделки помещений Объекта оценки

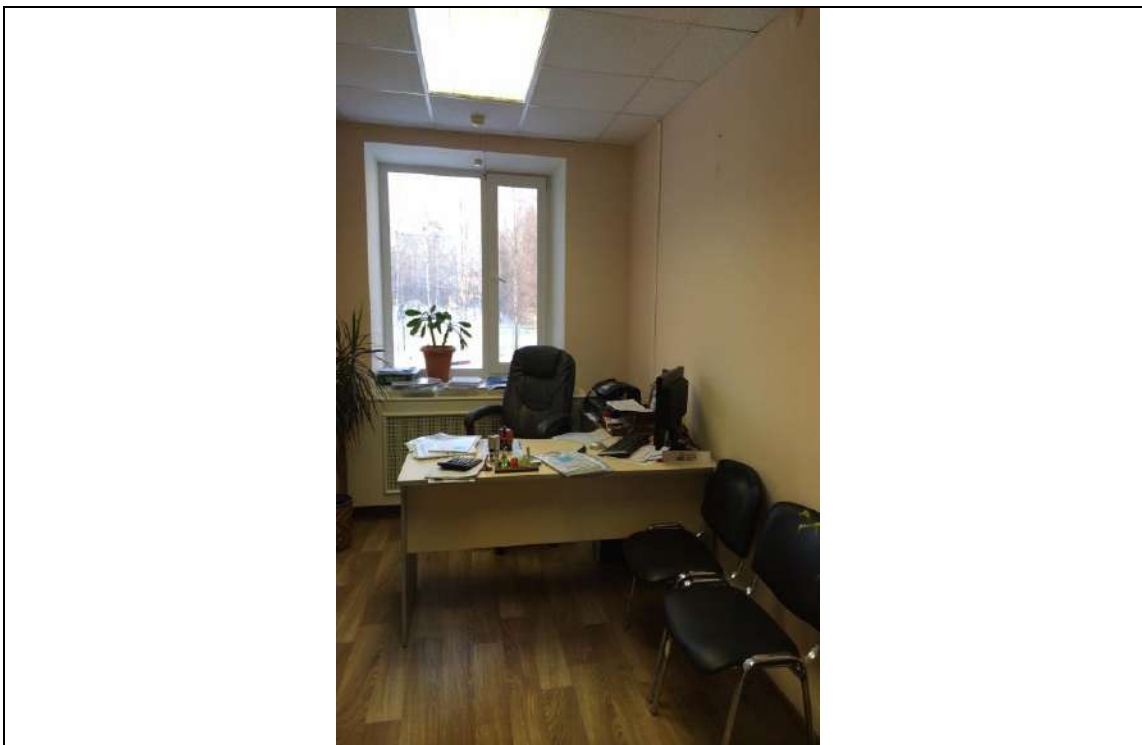


ФОТО № 7. Состояние внутренней отделки помещений Объекта оценки

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО— ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2020 ГОДА

Таблица 6. Основные показатели социально-экономического развития РФ

Показатель	Единица измерения	Значение
Валовой внутренний продукт (1 квартал 2020 к соответствующему периоду предыдущего года)	в % за январь-июнь 2020 к соответствующему периоду предыдущего года	101,6
Индекс промышленного производства		96,5
Индекс потребительских цен		102,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения		96,3
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		99,5
Динамика ввода в действие жилых домов		88,6
Объем платных услуг населению		80,1

Источники информации: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/NSEoq6Fu/osn-06-2020.pdf>

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ХАНТЫ-МАНСКИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА - ЮГРА ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2020 ГОДА

Таблица 7. Основные показатели социально-экономического развития

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства	в % за январь-июнь 2020 г. к соответствующему периоду предыдущего года	95,1
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн. т-км		116,7
Ввод в действие жилых домов		105,0
Оборот розничной торговли		95,6
Объем платных услуг населению		81,5
Индекс потребительских цен		102,2

Источник информации:

https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/8M3Do7hg/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4_25019_06_2020.pdf

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объект оценки представляет собой нежилое встроенное помещение (кадастровый №: 86:14:0000000:1587) площадью 101,0 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Урай, микрорайон 1, д. 2/1.

Анализ рынка недвижимости жилого и производственно-складского назначений не проводится, так как использование Объекта оценки по данным назначениям не будет целесообразным. Также наилучшим и эффективным использованием Объекта оценки (см. раздел 9 раздел Отчета) является офисно-торговая функция.

8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценщиком было проведено исследование рынка объектов, сопоставимых с Объектом оценки, при этом использовались следующие источники информации о ценах сделок (предложений):

- интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: www.avito.ru, www.rosrealt.ru, www.realty.dmir.ru, www.domofond.ru, www.beboss.ru, www.theproperty.ru, www.cre.mirkvartir.ru и другие;
- собственник, тел.: 8 (964) 094-15-35, Андрей; представитель собственника, тел.: 8 (964) 097-15-35; АН Метражи, тел.: +7 (982) 870-85-46, Лариса; представитель собственника, тел.: 8 (922) 427-00-80, Анатолий; собственник, тел.: 8 (908) 896-66-76, Александр; представитель собственника, тел.: 8 (922) 067-70-70, Гарни.

Сведения о сделках (предложениях) по сопоставимым объектам недвижимости с указанием цен представлены в таблицах далее.

Цены предложений объектов, наиболее сопоставимых с Объектом оценки, находятся в диапазоне 38 000— 50 000 руб./кв.м без учета скидки на торг, в зависимости от площади, этажа расположения и уровня пешеходных и транспортных потоков вблизи объекта.

Арендные ставки за помещения свободного назначения, расположенные на первых этажах жилых домов, без учета скидки на торг, коммунальных платежей и с учетом округления находятся в диапазоне 600 – 800 руб./кв.м/мес.

СКИДКА НА ТОРГ

Величина скидки на торг при продаже объектов недвижимости определялась согласно данным опроса, проведенного комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо – Запада в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков – членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога.⁵ Согласно данным опроса, величина скидки на торг для встроенных офисно-торговых помещений может достигать 30%.

Скидка на торг при аренде, для объектов недвижимости наиболее сопоставимой с оцениваемой, согласно данным Справочника оценщика недвижимости⁶, находится в диапазоне от 5,1% до 13,2%.

⁵ https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_65814_1.pdf

⁶ «Справочник оценщика недвижимости – 2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, Крайникова Т.В, Нижний Новгород, 2018

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

На рынке торговой, офисной, а также недвижимости свободного назначения представлено небольшое количество вариантов. Ограниченный выбор объектов коммерческой недвижимости можно наблюдать как на рынке продажи, так и на рынке аренды Урая.

Под категорию коммерческой недвижимости попадает достаточно много объектов различного предназначения и площадей. В первую очередь это объекты, которые используются для открытия магазинов и небольших офисов, оказывающих различные услуги населению. Кроме этого, в данной категории стоит отметить большие складские и производственные площади, используемые для изготовления и хранения товаров.

При поиске офисных и торговых помещений предприниматели в первую очередь обращают внимание на объекты, расположенные в центральной части города или в местах с отличной транспортной развязкой. Чем большей является проходимость людей, тем более выгодным будет бизнес.

Согласно данным сайтов по продаже и аренде недвижимости наибольшую долю занимают объекты площадью до 20 кв.м. Такие помещения пользуются спросом и зачастую используются под размещение парикмахерских, маникюрных салонов и прочих объектов, связанных с индустрией красоты.

Урай является моногородом, т.е. городом с монопрофильной экономикой, в котором расположено градообразующее производственное предприятие, на котором занята значительная или даже основная часть работающих граждан. Данный факт определяющим образом влияет на занятость населения, воздействует на инфраструктуру и рынок коммерческой недвижимости соответственно.

По состоянию январь-август 2020 года, согласно данным порталов cian.ru, www.avito.ru, www.rosrealt.ru, www.domofond.ru, www.beboss.ru, www.theproperty.ru, www.cre.mirkvartir.ru в Урае, к продаже и в аренду представлено около 10 объектов коммерческой недвижимости (помещения офисного, торгового и свободного назначения).

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ЗНАЧЕНИЙ

Среди ценообразующих факторов можно назвать следующие:

- ❑ местоположение — для объектов торгово-сервисного назначения наиболее интересными с рыночной и инвестиционной точек зрения является расположение в зоне смешанной застройки с высоким уровнем общественно-деловой активности, в непосредственной близости от остановок общественного транспорта и активных транспортных магистралей, что обеспечивает высокий уровень транспортных и пешеходных потоков;
- ❑ общая площадь — при продаже/аренде объектов большой площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т. е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр;
- ❑ тип входа — наиболее привлекательным для торгово-сервисной функции является отдельный вход, чем общий. Наименее ликвидны помещения, имеющие общий вход со двора с закрытой территории;

- состояние внутренней отделки — состояние внутренней отделки объекта торгово-сервисного назначения оказывает существенное влияние на его стоимость и арендную ставку. Очевидно, чем лучше состояние и уровень отделки помещения, тем оно дороже стоит. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние помещений создает необходимость проведения ремонтных работ, т.е. покупатель/арендатор вынужден будет нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект;
- занимаемый этаж — удельный показатель цены предложения/величины арендной ставки ниже у помещения, расположенного в подвальном этаже жилого дома. Это объясняется тем, что подобным помещениям характерны определенные объемно-планировочные и конструктивные особенности (высота потолков ниже стандартной, небольшие окна и узкие дверные проемы). Потенциальные покупатели коммерческой недвижимости предпочитают объекты, расположенные на первых этажах. Как правило, помещения расположенные на первом этаже, имеют отдельный вход в помещение и возможность размещения рекламы;
- тип окон — как правило, арендаторы и покупатели предпочитают помещения с витринными окнами, так как витринные окна позволяют размещать рекламу и товар, а также обеспечивают больше естественного света в помещении.

8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- Ограниченный выбор объектов коммерческой недвижимости можно наблюдать как на рынке продажи, так и на рынке аренды Урая.
- Большая часть предложений, как в продажах, так и в аренде, связана с помещениями площадью до 20 кв.м.
- Цены предложений объектов, наиболее сопоставимых с Объектом оценки, находятся в диапазоне 38 000 — 50 000 руб./кв.м без учета скидки на торг, в зависимости от площади, этажа расположения и уровня пешеходных и транспортных потоков вблизи объекта.
- Арендные ставки за помещения свободного назначения, расположенные на первых этажах жилых домов, без учета скидки на торг, коммунальных платежей и с учетом округления находятся в диапазоне 600 – 800 руб./кв.м/мес.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 13 ФСО № 7, *наиболее эффективное использование* представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- *физическая возможность* — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- *юридическая разрешенность* — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- *финансовая оправданность* — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- *максимальная эффективность* — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п.16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- назначение и разрешенное функциональное использование объекта недвижимости;
- перспективы развития района, в котором расположен объект недвижимости;
- ожидаемые изменения на рынке коммерческой недвижимости;
- текущее использование объекта недвижимости и другое.

Выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на справедливую стоимость объекта недвижимости.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Диктуется физическими характеристиками строения (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и так далее). Согласно данным раздела 7 Отчета, техническое состояние здания, в котором расположен Объект оценки, — хорошее.

Дальнейший анализ строится исходя из допущения, что препятствий физического характера при реализации соответствующих другим критериям анализа вариантов использования улучшений не возникнет.

Учитывая возможные варианты использования Объекта оценки, в дальнейшем анализе необходимо рассмотреть его использование под *жилую, офисную, торгово-сервисную, социально-бытовую и производственно-складскую* функции.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

При анализе наилучшего использования Объекта оценки необходимо принимать во внимание все имеющиеся в распоряжении юридически допустимые варианты использования.

Рассматриваемое помещение имеет нежилое назначение. В соответствии с п. 2 ст. 23 закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» с изменениями на 03 июля 2016 года (редакция, действующая с 04 июля 2016 года), предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений не допускается. Таким образом, на данном этапе следует исключить вариант использования Объекта оценки под жилую функцию.

В связи с этим, можно предположить, что законодательно разрешенными являются варианты использования Объекта оценки в качестве объекта недвижимости *торгово-сервисного, производственно-складского, офисного и социально-бытового* назначений.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДААННОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

На данном этапе анализируются физически возможные и законодательно разрешенные варианты использования оцениваемого недвижимого имущества с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Способ использования, который по расчетам будет отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматривается как финансово оправданный.

Тот вариант использования, который по расчетам будет отвечать поставленному условию, давать положительный доход с максимальной отдачей на собственный капитал, будет максимально эффективным, то есть и будет наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого недвижимого имущества.

Дальнейшие рассуждения о максимальной эффективности предполагаемых вариантов использования рассматриваемого объекта проводятся с точки зрения разумного собственника, стратегия поведения которого отвечает типичным мотивациям вложения финансовых средств на рынке недвижимости.

При анализе вариантов использования оцениваемого недвижимого имущества с точки зрения финансовой оправданности и максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого имущества, который является основным фактором, определяющим его справедливую стоимость, а следовательно и арендные ставки. Нецелесообразно использовать объект под функции, которые несовместимы с его местоположением. На потенциал местоположения значительно влияет характер ближайшего окружения, а также состояние рынка недвижимости в рассматриваемом микрорайоне.

Использование рассматриваемого помещения в качестве объекта социально-бытового назначения не будет финансово оправданным, так как такие объекты не являются коммерческими и не ориентированы на получение дохода.

Здание, в котором расположен Объект оценки, не предполагает эксплуатацию по производственно-складскому назначению. Объект оценки не имеет пандуса для погрузо-разгрузочных работ, что ограничивает использование рассматриваемых помещений по производственно-складскому назначению. Ставки за помещения офисного назначения ниже, чем за торгово-сервисные помещения. Таким образом, использование рассматриваемого помещения под производственно-складское и офисное назначения не будет финансово оправданным вариантом. На основании вышесказанного, Оценщик счел уместным отказаться от данного варианта использования Объекта оценки в своих дальнейших рассуждениях.

При рассмотрении возможности использования оцениваемого недвижимого имущества в качестве объекта торгово-сервисного назначения, необходимо учесть, что ближайшее окружение Объекта оценки представлено преимущественно объектами жилого, социально-бытового, общественно-делового и торгово-сервисного назначений. Ключевыми факторами для успешной реализации торгово-сервисной функции является наличие отдельного входа, эстетический вид здания и высокий уровень пешеходных и транспортных потоков.

Исходя из вышесказанного, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные решения оцениваемого помещения, финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования Объекта оценки будет являться офисно-торговая функция.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В дальнейших расчетах, при определении справедливой стоимости Объекта оценки, Оценщиком был выбран вариант наиболее эффективного использования оцениваемого недвижимого имущества в качестве офисно-торгового объекта свободного назначения.

10.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с п. 11 ФСО №1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В настоящем разделе приводится описание сути каждого из подходов, анализ применимости подходов для оценки Объекта оценки, а также последовательность определения стоимости в рамках подхода либо обоснование отказа от использования подхода.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 15 ФСО № 1, *затратный подход* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

По мнению Оценщика, использование затратного подхода к оценке встроенных помещений не всегда может быть достаточно корректным, так как, при проведении оценки встроенных помещений необходимо провести расчет справедливой стоимости всего здания в целом, а затем определить долю стоимости соответствующих помещений в этом здании. Учитывая, что у Оценщика отсутствует техническая документация на здание, расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода не выполняется.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД

Согласно п. 14 ФСО № 1, *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.

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

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет справедливой стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
 - ✓ корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
 - ✓ приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением справедливой стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

На этапе сбора исходной информации Оценщику удалось найти достаточное для применения сравнительного подхода количество объектов, сходных с оцениваемыми объектом недвижимости, что позволяет получить достаточно обоснованные результаты стоимости при использовании сравнительного подхода.

Более подробно описание расчета стоимости в рамках сравнительного подхода и обоснование выбора методов представлено в разделе 11 Отчета.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 13 ФСО № 1, *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, оценщик должен:

- ❑ установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- ❑ 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;
- ❑ 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;
- ❑ осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Оцениваемое недвижимое имущество пригодно к эксплуатации по наиболее эффективному варианту использования без существенных дополнительных затрат. По результатам проведения анализа рынка недвижимости Оценщику не удалось собрать достаточное количество рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым, поэтому в данном случае расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производится методом капитализации по расчетным моделям.

10.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДАХ К ОЦЕНКЕ

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определяется в рамках сравнительного и доходного подхода к оценке с последующим согласованием результатов.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

11.1. ФОРМИРОВАНИЕ ВЫБОРКИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В настоящем Отчете оценивается нежилое встроенное помещение (кадастровый №: 86:14:0000000:1587) площадью 101,0 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Урай, микрорайон 1, д. 2/1.

Согласно п. 14 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В данном случае оценке подлежит право собственности на встроенное нежилое помещение.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались следующие источники информации о продаже сопоставимых с оцениваемыми объектами: интернет-порталы недвижимости <https://www.avito.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://irr.ru/>, <https://cian.ru/>, <http://tvoyadres.ru/> и др.

Оценщиком была проведена работа по отбору объектов-аналогов для рассматриваемого объекта.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов

При выборе объектов-аналогов для оцениваемого недвижимого имущества Оценщиком были учтены следующие существенные факторы:

- Объект оценки находится на 1 этаже жилого дома современных годов постройки и имеет отдельный вход;
- квартал, в котором расположен рассматриваемый объект, представлен смешанной застройкой, основные типы функционального использования территории — жилые, торгово-сервисные, общественно-деловые и социально-бытовые объекты;
- транспортная доступность оцениваемого помещения личным автомобильным и общественным транспортом — хорошая;
- Объект оценки оснащен всеми коммуникациями;

- социальная и коммерческая инфраструктуры микрорайона хорошо развиты.

В результате в качестве аналогов было отобрано 3 объекта. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к Отчету.

В данном случае отдельно необходимо рассмотреть местоположение Объекта оценки и отобранных объектов-аналогов, поскольку местоположение является основным ценообразующим фактором, определяющим стоимость объектов недвижимости.

По мнению Оценщика, оптимальность местоположения Объекта оценки и объектов-аналогов является сопоставимой.

На рисунке далее представлена карта расположения объектов-аналогов относительно оцениваемого Объекта.

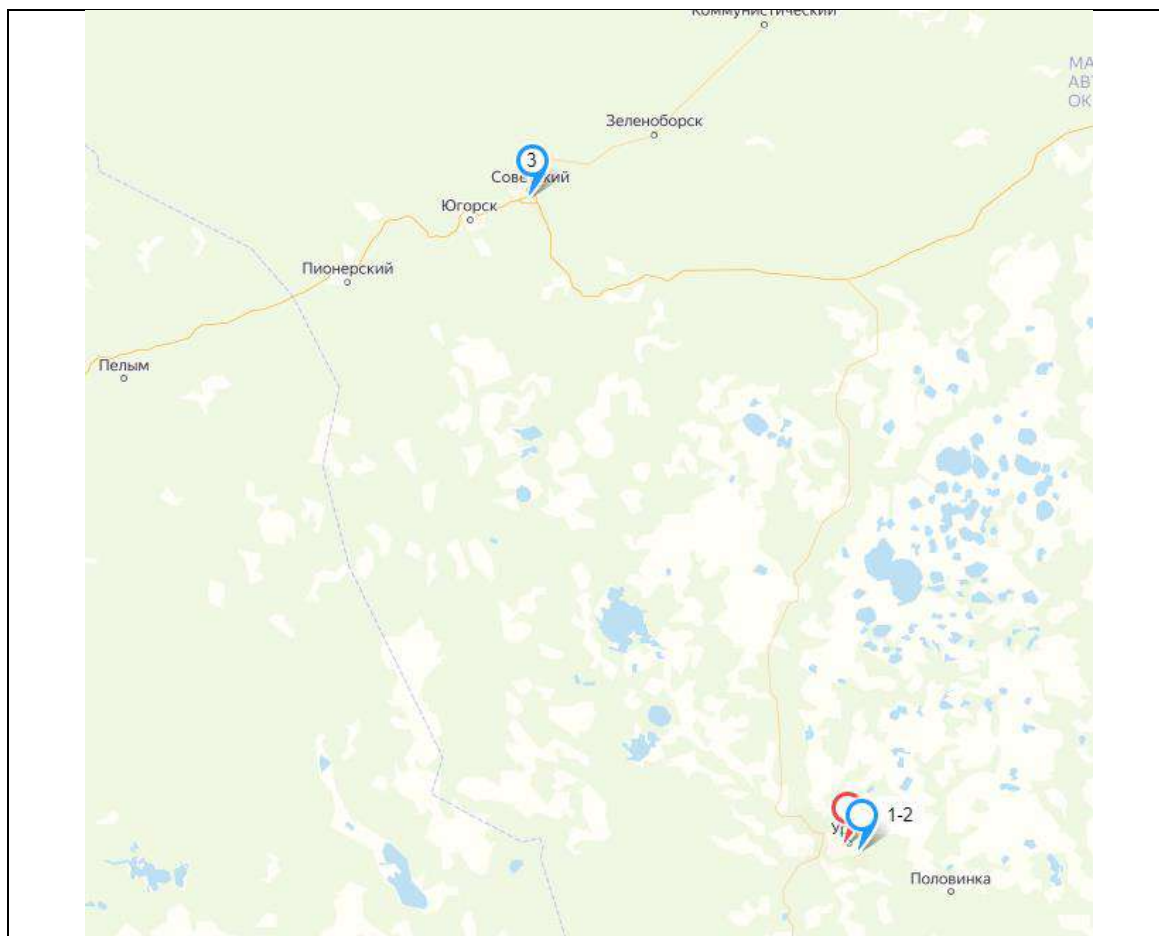


Рис. № 3. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов (Объект оценки обозначен красным символом; синими символами с цифрами — объекты-аналоги).

Таблица 8. Характеристика Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов

Характеристика объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Передаваемые имущественные права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Регион расположения	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра
Местоположение	г. Урай, микрорайон 1, д.2/1	г. Урай, 2А микрорайон, д. 42/2	г. Урай, 1-й микрорайон, д. 5	г. Советский, ул. Гагарина, 2к3
Ближайшее окружение	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Общая площадь, кв.м	101,0	170,4	398,0	86,4
Состояние внутренней отделки объекта	простая	простая	без отделки	требуется косметический ремонт
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	1	1	1	1
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Тип окон	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
Цена, указанная в предложении, руб.	-	8 520 000	15 035 246	4 000 000
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	50 000	37 777	46 296
Источник информации	-	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1704_m_1136591122	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/225744752/	https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_a_o_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_86.4_m_1921014777
Источник информации	-	собственник, тел.: 8 (964) 094-15-35, Андрей	представитель собственника, тел.: 8 (964) 097-15-35	АН Метражи, тел.: +7 (982) 870-85-46, Лариса

Источник информации: анализ рынка коммерческой недвижимости ХМАО - Югра (г. Урай)

11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие техники расчетов сравнительным подходом:

- качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),
- количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы),
- сочетания количественных и качественных методов.

При применении *качественных методов* оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении *методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Учитывая объем доступных рыночных данных (3 объекта) регрессионные методы в данном случае не применимы. Качественные методы не использовались в виду их субъективности.

Таким образом, в настоящем Отчете использовался метод корректировок.

МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

В рамках данного метода справедливая стоимость объекта недвижимости определяется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения.

Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} \times (1 + k_i^I),$$

где C_i, C_{i-1} — цена объекта-аналога после корректировки по i -му и $(i-1)$ -му элементу сравнения;

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе — остальным элементам сравнения, учитывающим различия в местоположении, физических характеристиках и так далее. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения по формуле:

$$C_{OA} = C_I \times \left(1 + \sum_{i=1}^n k_i^{II}\right),$$

- где C_{0A} — скорректированная цена объекта-аналога после всех корректировок второй группы элементов сравнения;
 C_1 — скорректированная по первой группе элементов сравнения цена объекта-аналога;
 k^{Pi} — корректировка по i -му элементу сравнения из второй группы, %;

Определяются весовые коэффициенты для скорректированных цен объектов-аналогов, при этом справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого объекта равна средневзвешенной скорректированной цене объектов-аналогов:

$$C = \sum_{j=1}^N (q_j \times C_{0Aj}),$$

- где C — справедливая стоимость оцениваемого объекта по итогам сравнительного подхода;
 q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;
 C_{0Aj} — скорректированная стоимость j -го объекта-аналога;

Весовые коэффициенты q_j определяются по формуле:

$$q_j = \frac{1}{A_j} / \sum_{j=1}^N A_j$$

- где q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;
 N — количество объектов-аналогов;
 j — порядковый номер объекта-аналога;
 A_j — абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к справедливой стоимости данного объекта корректировок.

11.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

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

При принятии решения о заключении сделок по купле-продаже встроенных нежилых помещений участники рынка оперируют прежде всего удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./кв.м). Данный показатель является универсальным для рассматриваемого сегмента рынка.

Таким образом, в качестве единицы сравнения используется цена 1 кв.м общей площади объекта.

Прочие единицы сравнения не рассматриваются ввиду того, что не позволяют отразить особенности рассматриваемого объекта, либо приведут к аналогичным результатам.

11.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

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

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

В качестве элементов сравнения используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Выбор прочих элементов сравнения осуществлялся Оценщиком с учетом позиционирования Объекта оценки в качестве офисно-торгового объекта свободного назначения, и информации, полученной по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости г. Урай (см. раздел 8 Отчета), а также сопоставления характеристик Объекта оценки и объектов-аналогов. В результате в расчете были учтены следующие элементы сравнения.

Первая группа элементов сравнения:

- ❑ условия рынка.

Вторая группа элементов сравнения:

- ❑ общая площадь;
- ❑ состояние внутренней отделки.

11.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе элементов характеризуют отличия аналогов от Объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на величине справедливой стоимости. Аналоги, используемые в расчетах, выставлялись до даты оценки. Дата оценки — 07.08.2020. Для проверки достоверности использованных данных, опубликованных до даты оценки, актуальность данных на дату оценки уточнялась в ходе телефонного интервьюирования продавцов и агентов.

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложения аналогов, для определения справедливой стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Величина скидки на торг определялась согласно данным опроса, проведенного комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо – Запада в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков – членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога.⁷ Учитывая характеристики оцениваемого помещения, а также состояние рынка коммерческой недвижимости Урая, Оценщик счел верным использовать скидку на торг для помещений, наиболее сопоставимых с оцениваемым, равную среднему значению между минимальным и максимальным показателем верхней границы представленного интервала в размере 25%.

Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %										
Сегменты	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	на 30.06.2019
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	СРЗНАЧ	МЕДИАНА
Торговая недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	0%	15%	8%	6%	10%	40%	20%	20%	14%	13%

Рис. № 4. Скидка на торг для коммерческих объектов.

Таким образом, цена предложения всех объектов-аналогов была скорректирована на 25% в сторону уменьшения.

Проведение корректировок по первой группе элементов сравнения представлено в таблице далее.

Таблица 9. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Наименование корректировок	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	50 000	37 777	46 296
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-25,0%	-25,0%	-25,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	37 500	28 333	34 722

Источник информации: расчеты Оценщика

7

https://rgud.ru/documents/%D0%A0%D0%B5%D0%B7%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8B%20%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%81%D0%B0_30.06.2019.pdf

11.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

В общем случае, удельные показатели стоимости объектов большей площади ниже, чем удельные показатели стоимости объектов меньшей площади. Это особенно актуально для нынешнего состояния рынка недвижимости, когда в целях экономии средств собственники подыскивают помещения меньшей площади. Соответственно, объекты большей площади при прочих равных условиях менее ликвидны.

Корректировка на общую площадь проводилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости⁸. В данном сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Выдержка из вышеуказанного источника представлена на рисунке далее.

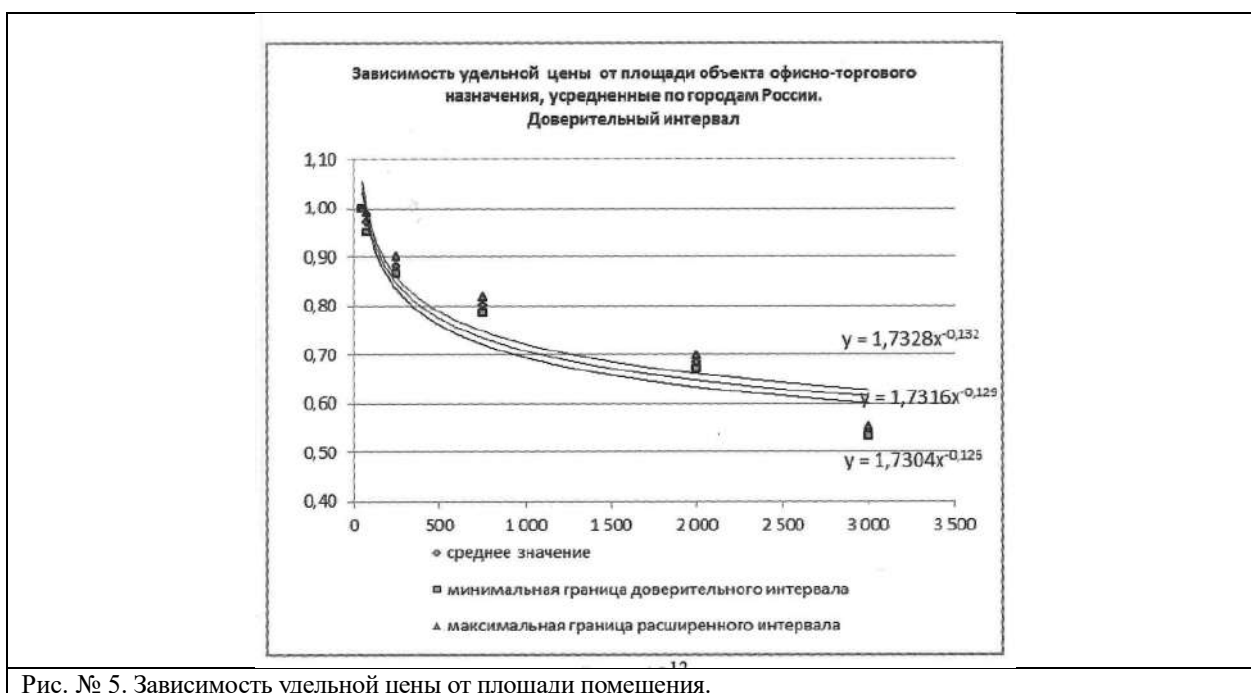


Рис. № 5. Зависимость удельной цены от площади помещения.

При определении поправочного коэффициента для оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов Оценщиком использовалось уравнение для среднего значения доверительного интервала, которое имеет следующий вид:

$$y = 1,7316x^{-0,129}$$

где y — поправочный коэффициент;
 x — площадь объекта.

Величина корректировки по данному фактору определялась следующим образом:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

где K_{II} — размер корректировки на общую площадь;
 C_{OO} — значение коэффициента корректировки для рассматриваемого объекта;
 C_{OA} — значение коэффициента корректировки для объекта-аналога.

⁸«Справочник оценщика недвижимости – 2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018

Таким образом, цена предложения объекта-аналога № 1 была скорректирована на 7,1% в сторону увеличения, цена предложения объекта-аналога № 2 была скорректирована на 19,4% в сторону увеличения, цена предложения объекта-аналога № 3 была скорректирована на 2% в сторону уменьшения.

КОРРЕКТИРОВКА НА СОСТОЯНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ

Состояние внутренней отделки объекта оказывает существенное влияние на его стоимость. Очевидно, чем лучше состояние и уровень отделки помещений, тем оно дороже стоит. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние помещений создает необходимость проведения ремонтных работ, то есть покупатель вынужден будет нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект.

Корректировка на состояние отделки проведена согласно данным информационно-аналитического портала «Статриелт»⁹.

Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,96	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,02	1,09	1,05

Рис. № 6. Корректировка на состояние отделки

Величина корректировки по данному фактору определялась на основании ранее приведенной формулы.

Таким образом, цена предложения объекта-аналога № 2, без отделки, была скорректирована на 11,1% в сторону увеличения, цена предложения объекта-аналога № 3 была скорректирована на 5,3% в сторону увеличения, поскольку ему требуется косметический ремонт (поправочный коэффициент был определен как среднее значение между коэффициентом для помещения с простой отделкой и помещения без отделки, проведенные расчеты: $(1+0,9)/2=0,95$).

Проведение корректировок по второй группе элементов сравнения для оцениваемого объекта представлено в таблице далее в конце текущего раздела.

11.7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 07.08.2020 без учета округления и без учета НДС составляет:

3 173 925 рублей

(Три миллиона сто семьдесят три тысячи девятьсот двадцать пять) рублей.

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2212-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

Таблица 10. Корректировки по второй группе элементов сравнения для Объекта оценки

Наименование корректировок	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Общая площадь, кв.м	101,0	170,4	398,0	86,4
Поправочный коэффициент	0,955	0,892	0,800	0,974
Корректировка, %	-	7,10%	19,40%	-2,00%
Состояние внутренней отделки объекта	простая	простая	без отделки	требуется косметический ремонт
Поправочный коэффициент	1,00	1,00	0,90	0,950
Корректировка, %	-	0,0%	11,1%	5,3%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения, %	-	7,1%	30,5%	3,3%
Итоговая корректировка по второй группе элементов сравнения, руб./кв.м	-	2 663	8 645	1 133
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	40 163	36 977	35 855
Абсолютная валовая коррекция	-	7,1%	30,5%	7,3%
Относительная валовая коррекция	-	6,5%	1,9%	4,9%
Весовой коэффициент	-	35,5%	29,1%	35,4%
Стоимость Объекта оценки, руб./кв.м				37 710
Стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС				3 808 710
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС				3 173 925

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. При этом выдвигается предположение о том, что потенциальный собственник не заплатит за оцениваемый объект сумму большую, нежели та, которую составляет текущая стоимость реальных доходов от его эксплуатации, которую он сможет получить в будущем.

Согласно ФСО № 1, доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный покупатель приобретает объект в ожидании получения будущих доходов от него. Таким образом, стоимость объекта может быть обусловлена его способностью приносить доход в будущем.

Последовательность оценки в рамках доходного подхода:

- установление периода прогнозирования;
- исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также после него;
- определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков к дате оценки;
- приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования и после него в стоимость на дату оценки.

Доходный подход можно надежно использовать только тогда, когда имеются необходимые сопоставимые данные – по ставкам арендной платы, ценам продажи и пр. доходным показателям в отношении оцениваемого объекта недвижимости, а также по соответствующим затратным величинам. Доходный подход особенно важен для объектов недвижимости, которые покупаются и продаются по ценам, ориентиром для которых является, прежде всего, способность объектов приносить доходы.

Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотиваций покупателя доходной недвижимости, поскольку он приобретает доходный актив для обеспечения от него потока будущих доходов, позволяющих ему окупить вложенные средства и получить рыночную норму прибыли на инвестированный капитал.

12.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Выделяют следующие методы оценки недвижимости доходным подходом, отличающиеся способами построения и преобразования в текущую стоимость потока доходов:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал;
 - ✓ метод дисконтирования денежных потоков;
 - ✓ метод капитализации доходов по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации доходов основан на прямом преобразовании наиболее типичного годового чистого операционного дохода в стоимость объекта недвижимости путем деления его на ставку капитализации, полученную на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому. Данный метод применяется для оценки действующих доходных объектов недвижимости, текущее использование которых соответствует наиболее эффективному.

Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал основан на преобразовании всех денежных потоков как сальдо реальных денег, которые объект недвижимости генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Данный метод имеет две разновидности, отличающиеся используемым математическим аппаратом вычислений.

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает представление потока доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном, развернутом виде для каждого года прогноза и применяется для оценки объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, в том числе объектов, текущее использование которых не соответствует наиболее эффективному.

Метод капитализации по расчетным моделям предполагает преобразование наиболее типичного годового чистого операционного дохода в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем, и используется для оценки объектов недвижимости с регулярно изменяющимися потоками доходов, тенденция изменения которых поддается математической формализации.

При выборе того, какой из вышеперечисленных методов применить в рамках доходного подхода, Оценщик руководствовался выводами анализа НЭИ. Согласно выводам раздела 9 настоящего Отчета наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве офисно-торгового объекта свободного назначения.

Оцениваемое недвижимое имущество пригодно к эксплуатации по наиболее эффективному варианту использования без существенных дополнительных затрат. По результатам проведения анализа рынка недвижимости Оценщику не удалось собрать достаточное количество рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым, поэтому в данном случае расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производится методом капитализации по расчетным моделям.

МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ПО РАСЧЕТНЫМ МОДЕЛЯМ

Данный метод предполагает следующую последовательность аналитических и расчетных процедур:

- расчет величины потенциального валового дохода от недвижимости за первый год эксплуатации;
- определение типичной для рассматриваемого сегмента рынка величины потерь доходов из-за неполной загрузки площадей и неплатежей, расчет величины действительного валового дохода, приносимого недвижимостью за год;
- определение величины операционных расходов;
- расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью за год;
- расчет модельной ставки капитализации;

- капитализация чистого операционного дохода путем деления его на ставку капитализации и получение таким образом справедливой стоимости недвижимости в рамках доходного подхода.

ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Потенциальный валовой доход (PGI) представляет собой максимально возможный доход, который можно получить от использования недвижимости за рассматриваемый период при отсутствии недозагрузки и неплатежей, и вычисляется по формуле:

$$PGI = S_r \times MR,$$

где S_r — арендопригодная площадь недвижимости,
 MR — годовая рыночная арендная ставка.

12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

Необходимо отметить, что в данном случае Оценщик исходит из того, что договор аренды будет заключен на все рассматриваемое помещение. Таким образом, в качестве арендопригодной площади для Объекта оценки Оценщик использовал общую площадь рассматриваемого помещения равную 101,0 кв.м.

12.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК НА ДАТУ ОЦЕНКИ

Величина арендной ставки для оцениваемого объекта определялась с использованием сравнительного подхода методом последовательных корректировок. Он позволяет сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости арендной ставки Объекта оценки. Подробное описание метода приведено в разделе 11.2 настоящего Отчета.

ОТБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В качестве аналогов оцениваемого объекта рассматривались объекты свободного назначения, расположенные в Урае. Отбор аналогов проводился с использованием информации со следующих интернет-сайтов: www.avito.ru, www.cian.ru, www.theproperty.ru и другие.

В качестве объектов-аналогов было выбрано 3 аналога. Более детальная информация о технических характеристиках и заявленных арендных ставках была получена в ходе анализа открытых источников, а также опроса представителей собственников предлагаемых в аренду объектов и менеджеров агентств недвижимости. Данные по сопоставимым объектам с указанием источников их получения, а также данные по оцениваемому объекту представлены далее в таблице в конце раздела. Источники ценовой информации указаны в Приложении 2 настоящего Отчета.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на арендную ставку каких-либо особых обстоятельств.

По мнению Оценщика, оптимальность местоположения Объекта оценки и объектов-аналогов является сопоставимой.

Местоположение объектов-аналогов приведено на рисунке далее.

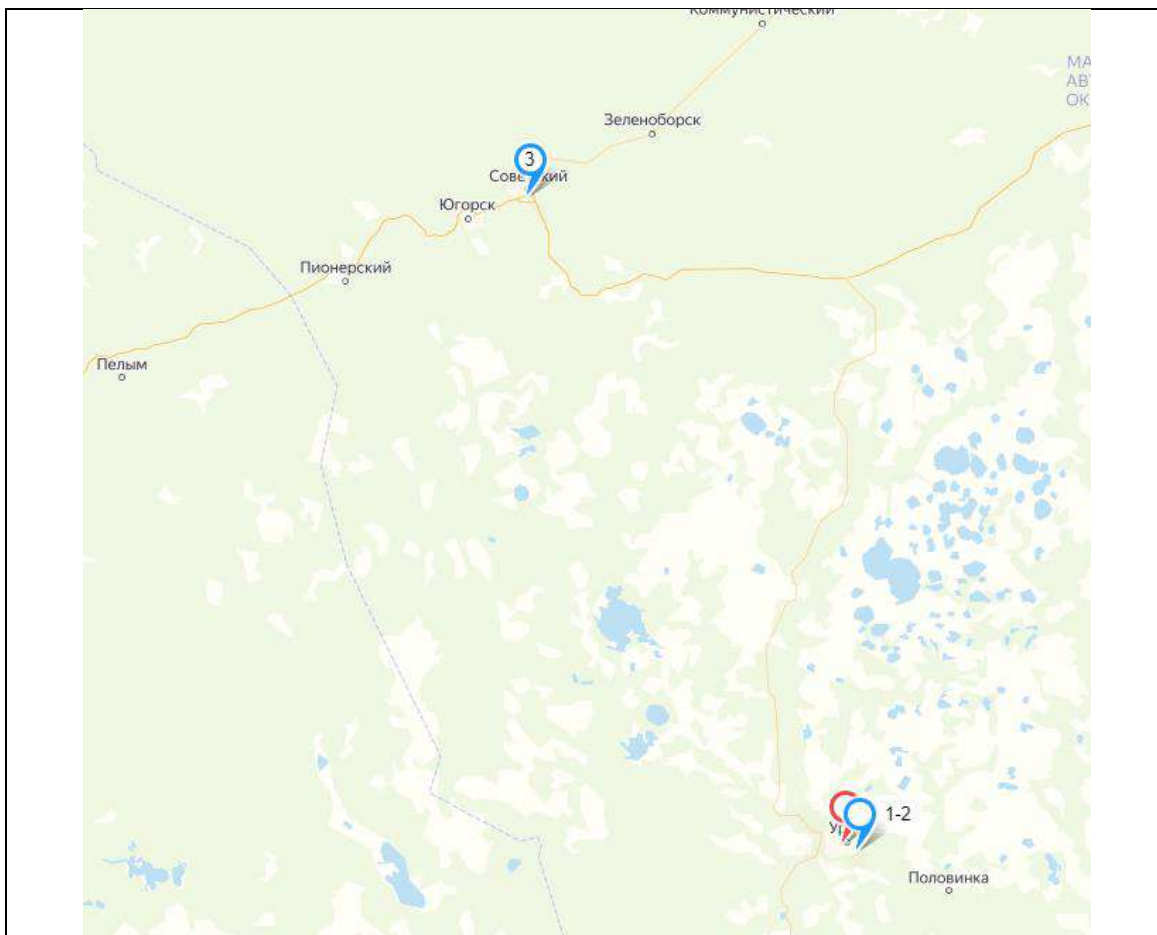




Рис. № 7. Местоположение оцениваемого Объекта и объектов-аналогов ( —Объект оценки;  — объекты-аналоги).

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Учитывая то, что в объявлениях величина арендной ставки объектов-аналогов представлена преимущественно в руб./кв.м/мес., единицей сравнения выбрана арендная ставка за 1 кв.м в месяц с учетом НДС и без учета коммунальных платежей (далее — КП).

В том случае если у объектов-аналогов в состав арендной платы включены коммунальные платежи, их размер был определен согласно данным Справочника оценщика недвижимости¹⁰. Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

Таблица 107			
№	Ссылка	Значение	Комментарии
Доля коммунальных платежей			
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Рис. № 8. Структура арендной ставки.

¹⁰ «Справочник оценщика недвижимости – 2018», под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» — Нижний Новгород, 2018.

Таким образом, арендная ставка объекта-аналога №1 была скорректирована в сторону понижения на 8%, так как в состав аренды платы входят коммунальные платежи.

ЭЛЕМЕНТЫ СРАВНЕНИЯ

Выбор элементов сравнения осуществлялся Оценщиком с учетом позиционирования оцениваемого недвижимого имущества в качестве объекта торгово-сервисного назначения, информации, полученной по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости Урая, а также сопоставления характеристик рассматриваемого недвижимого имущества и объектов-аналогов (корректировки проводятся только по тем ценообразующим факторам, по которым существуют отличия между аналогами и оцениваемым объектом).

Также необходимо проанализировать соответствие аналогов рассматриваемому объекту по стандартным для оценки любого типа недвижимости элементам сравнения, таким как качество прав, время и условия сделки и прочее. Таким образом, Оценщик выделил две группы элементов сравнения, влияющие на стоимость аренды рассматриваемого помещения и аналогов.

Первая группа элементов сравнения:

- условия рынка.

Вторая группа элементов сравнения:

- общая площадь.

КОРРЕКТИРОВКА АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

УСЛОВИЯ РЫНКА

Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на величине арендной ставки. Аналоги, используемые в расчетах, выставлялись до даты оценки. Дата оценки — 07.08.2020. Для проверки достоверности использованных данных, опубликованных до даты оценки, актуальность данных на дату оценки уточнялась в ходе телефонного интервьюирования продавцов и агентов.

Учитывая то, что Оценщику доступны арендные ставки аналогов, для определения справедливой стоимости необходимо ввести корректировку на отличие арендных ставок (скидка на торг).

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости¹¹ скидка на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения при аренде может находиться в диапазоне от 5,1% до 13,2%, в среднем 9,2%.

Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%

Рис. № 9. Значение скидки на торг при аренде объектов офисно-торгового назначения

Учитывая тенденции на рынке коммерческой недвижимости г. Урай, а так же архитектурно-планировочные решения Объекта оценки, Оценщик принял решение использовать верхнее значение диапазона, а именно 13,2%. Таким образом, арендные ставки всех объектов-аналогов были скорректированы на 13,2% в сторону уменьшения.

¹¹«Справочник оценщика недвижимости – 2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, Крайникова Т.В, Нижний Новгород, 2018.

КОРРЕКТИРОВКА АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

В общем случае, удельные показатели арендной ставки объектов большей площади ниже, чем удельные показатели арендной ставки объектов меньшей площади. Это особенно актуально для нынешнего состояния рынка недвижимости, когда в целях экономии средств собственники подыскивают помещения меньшей площади. Соответственно, объекты большей площади при прочих равных условиях менее ликвидны.

Корректировка на общую площадь проводилась согласно данным Справочника Оценщика недвижимости¹². В данном сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения арендных ставок для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Выдержка из вышеуказанного источника представлена на рисунке далее.

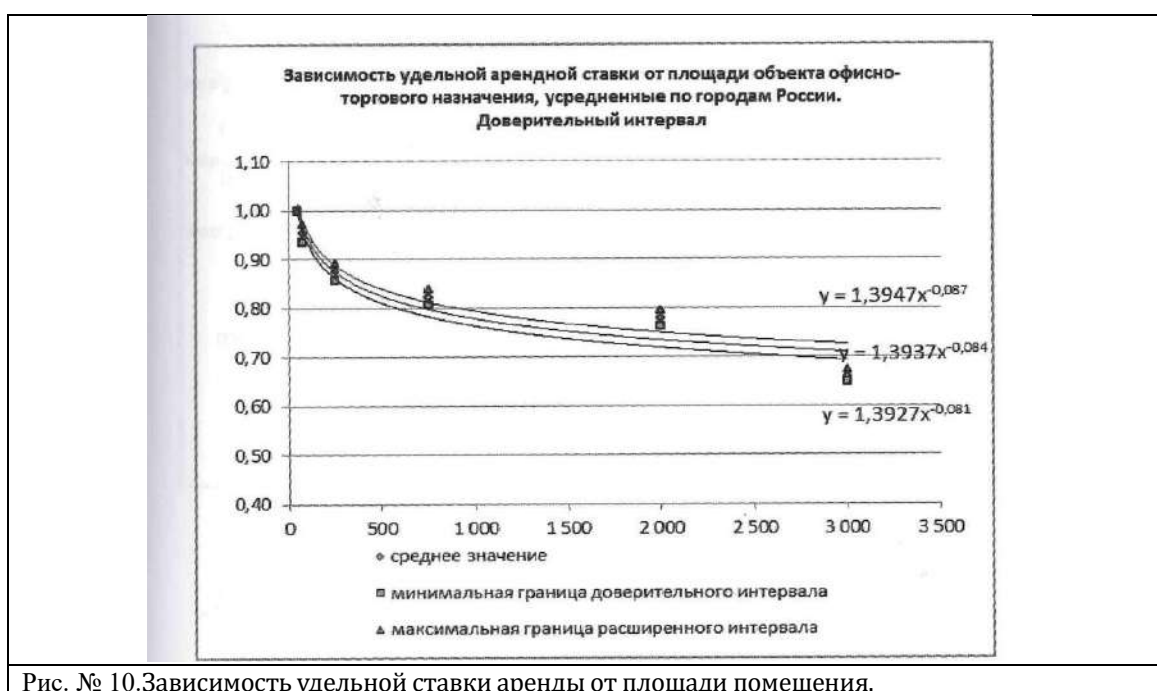


Рис. № 10. Зависимость удельной ставки аренды от площади помещения.

При определении поправочного коэффициента для оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов Оценщиком использовалось уравнение для среднего значения доверительного интервала, которое имеет следующий вид:

$$y = 1,3937x^{-0,084}$$

где y — поправочный коэффициент;
 x — площадь объекта.

Величина корректировки по данному фактору определялась следующим образом:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{00}}{C_{0A}} - 1 \right) \times 100\%$$

где K_{Π} — размер корректировки на общую площадь;
 C_{00} — значение коэффициента корректировки для рассматриваемого объекта;
 C_{0A} — значение коэффициента корректировки для объекта-аналога.

Таким образом, арендная ставка объекта-аналога № 1 была скорректирована на 4,1% в сторону увеличения, арендная ставка объекта-аналога № 2 была скорректирована на 2,1 % в сторону уменьшения, арендная ставка объекта-аналога № 3 была скорректирована на 2,2% в сторону увеличения.

Итоговое значение арендной ставки 1 кв.м оцениваемого объекта недвижимости было принято как средневзвешенное значение полученных в результате произведенных корректировок 1 кв.м объектов сравнения.

Расчет рыночной арендной ставки Объекта оценки представлен в таблице далее.

Таким образом, величина рыночной арендной ставки за Объект оценки с учетом НДС и без учета коммунальных платежей составляет 612 руб./кв.м/мес.

Таблица 11. Характеристика Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов

Характеристика объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		ОА №1	ОА №2	ОА №3
Передаваемые имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия аренды	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Регион расположения	ХМАО - Югра	ХМАО - Югра	ХМАО - Югра	ХМАО - Югра
Местоположение	г. Урай, микрорайон 1, д.2/1	г. Урай, м-он Западный, д 12	г. Урай, м-он 2, д. 52	г. Советский, ул. Гастелло, д. 9к1
Ближайшее окружение	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Состояние внутренней отделки объекта	простая	простая	простая	простая
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Общая площадь, кв.м	101,0	162,3	78,4	130,0
Этаж	1	1	1	1
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Тип окон	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
Арендная ставка, указанная в предложении, руб./кв.м/мес.	-	105 495	62 720	90 000
Коммунальные платежи	-	+	-	-
Удельный показатель арендной ставки без учета КП, руб./кв.м/мес.	-	598	800	692
Источник информации	-	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_621397710	https://hmao.move.ru/objects/sdaetsya_kommercheskaya_nedvizhimost_ploschadyu_784_kvm_hanty-mansiyskiy_ao_uray_tyumenskaya_hanty-mansiyskiy_avtonomnyy_2-y_mikro_52_6843592393/	https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovli_pomisheni_1974729746
Источник информации	-	представитель собственника, тел.: 8 (922) 427-00-80, Анатолий	собственник, тел.: 8 (908) 896-66-76, Александр	представитель собственника, тел.: 8 (922) 067-70-70, Гарни

Источник информации: анализ рынка коммерческой недвижимости ХМАО - Югра (г. Урай)

Таблица 12. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Наименование корректировок	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		ОА №1	ОА №2	ОА №3
Удельный показатель арендной ставки без учета КП, руб./кв.м/мес.	-	598	800	692
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-13,2%	-13,2%	-13,2%
Скорректированный удельный показатель арендной ставки, руб./кв.м/мес.	-	519	694	601

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 13. Корректировки по второй группе элементов сравнения

Наименование корректировок	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		ОА №1	ОА №2	ОА №3
Общая площадь, кв.м	101,0	162,3	78,4	130,0
Поправочный коэффициент	0,946	0,909	0,966	0,926
Величина корректировки, %	-	4,10%	-2,10%	2,20%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения, руб/кв.м/мес.	-	4,1%	-2,1%	2,2%
Итоговая корректировка по второй группе элементов сравнения, руб/кв.м/мес.	-	21	-15	13
Скорректированный удельный показатель арендной ставки, руб./кв.м/мес.	-	540	680	614
Абсолютная валовая коррекция	-	4,1%	2,1%	2,2%
Относительная валовая коррекция	-	11,7%	11,1%	0,4%
Весовой коэффициент	-	32,91%	33,56%	33,53%
Рыночная арендная ставка за Объект оценки без учета КП, руб./кв.м/мес.				612

Источник информации: расчеты Оценщика

12.4. ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Действительный валовой доход — EffectiveGrossIncome (EGI) рассчитывается по следующей формуле:

$$EGi = PGI_i * (1 - Kvi) * (1 - Kli),$$

где PGI_i — потенциальный валовой доход,
Kvi — коэффициент потерь от недозагрузки площадей,
Kli — коэффициент потерь от неплатежей.

ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ

По данным Справочника Оценщика недвижимости¹² (выдержка из справочника представлена на рисунке далее), процент недозагрузки при сдаче в аренду может находиться в диапазоне от 11,5% до 12,7%.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5% 12,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0% 13,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0% 12,1%

Рис. № 11. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду.

Учитывая потенциал местоположения и состояние на рынке коммерческой недвижимости Урая, Оценщик считает верным использовать верхнее значение представленного интервала в размере 12,7%.

Таким образом, коэффициент от недозагрузки составил 12,7%.

ПОТЕРИ ОТ НЕПЛАТЕЖЕЙ

В данном случае потери от неплатежей арендной платы равны 0%. Это связано с тем, что на сегодняшний день на рынке аренды коммерческой недвижимости существует практика, предусматривающая внесение арендатором одновременно арендной платы за первый и последний периоды. Также все последующие расчеты, как правило, происходят в виде авансовых платежей. Такая схема расчетов практически сводит к нулю потери от неплатежей.

Полученные величины действительного валового дохода от сдачи в аренду оцениваемого объекта приведен в таблице далее в конце текущего раздела.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы — это расходы, связанные с повседневной эксплуатацией недвижимости и необходимые для обеспечения ее нормального функционирования. При оценке недвижимости в составе операционных расходов не учитываются амортизационные отчисления, подоходные налоги и расходы по обслуживанию долга.

Для оцениваемой недвижимости типовые статьи операционных расходов включают в себя:

- постоянные:

¹²«Справочник оценщика недвижимости – 2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018.

- ✓ налог на имущество;
- ✓ расходы на страхование;
- ✓ земельные платежи;
- ☐ переменные:
 - ✓ расходы на управление;
 - ✓ расходы на рекламу;
- ☐ отчисления в резерв на замещение.

Значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода определялось по данным Справочника Оценщика недвижимости¹³ (выдержка из справочника представлена на рисунке далее).

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		17,0%	18,8%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%

Рис. № 12. Значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода.

По данным справочника значение процента операционных расходов от действительного валового дохода в среднем составляет 17,9%.

Величина операционных расходов для Объекта оценки составила 132 772 рубля (см. таблицу далее).

ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционных доход (NOI) в каждом рассматриваемом периоде определяется как действительный валовой доход от недвижимости за соответствующий период за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов:

$$NOI_i = EGI_i - OE_i,$$

где EGI_i — действительный валовой доход,
 OE_i — операционные расходы.

Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице в конце текущего раздела.

12.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его справедливой стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период.

В данном случае в рамках доходного подхода значение ставки капитализации определялось по данным Справочника Оценщика недвижимости¹⁴.

Выдержка из справочника представлена на рисунке далее.

¹³«Справочник оценщика недвижимости – 2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018.

¹⁴«Справочник оценщика недвижимости – 2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	7,6%	15,4%

Рис. № 13. Значение ожидаемой текущей доходности недвижимости.

Значение ожидаемой текущей доходности недвижимости может находиться в диапазоне от 7,6% до 15,4%. Учитывая характеристики Объекта оценки и ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, Оценщик определил для оцениваемого объекта ставку капитализации на уровне верхнего значения указанного диапазона, равную 15,4%.

12.6. КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Капитализация чистого операционного дохода осуществляется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где V — стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом,
 NOI — годовой чистый операционный доход,
 R — ставка капитализации,

Расчет стоимости оцениваемого недвижимого имущества доходным подходом представлен в таблице далее.

Таблица 14. Расчет стоимости Объекта оценки методом капитализации по расчетным моделям

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
ДОХОДЫ		
Рыночная арендная ставка	руб./кв.м/год	7 344,0
Арендопригодная площадь	кв.м	101,0
Потенциальный валовой доход	руб./год	741 744,0
Коэффициент потерь от недозагрузки	%	12,70%
Действительный валовой доход	руб./год	647 543
Операционные расходы	%	17,9%
Операционные расходы	руб./год	132 772
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	руб./год	514 770
Ставка капитализации	%	15,4%
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, ПОЛУЧЕННАЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	руб. учетом НДС	3 342 665
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, ПОЛУЧЕННАЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	руб. без учета НДС	2 785 554

12.7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Справедливая стоимость Объекта оценки, полученная с использованием доходного подхода, на дату оценки 07.08.2020 без учета округления и без учета НДС составляет:

2 785 554 рубля

(Два миллиона семьсот восемьдесят пять тысяч пятьсот пятьдесят четыре) рубля.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

13.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

Согласно ФСО № 1, оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Для получения итоговой стоимости Объекта оценки используется следующая формула, которая позволяет учесть результаты всех использованных при проведении оценки подходов, а также качество результатов, полученных разными подходами, через определение средневзвешенной величины стоимости:

$$C_0 = \sum_{i=1}^I K_i * C_i,$$

- где C_0 — итоговая величина справедливой стоимости объекта недвижимости;
 K_i — весовые коэффициенты, характеризующие степень адекватности показателей стоимости, полученных различными подходами (в долях единицы, сумма должна быть равна 1);
 C_i — показатели стоимости, полученные различными подходами.

В идеальном случае абсолютного соответствия моделей и реальности весовые коэффициенты следовало бы считать равными. Возможно сформулировать некоторые обобщенные критерии анализа моделей, которые позволяют упорядочить и обосновать выбор конкретных значений весовых коэффициентов. К таким критериям можно отнести:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и продавца.
- Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ.
- Способность выбранных параметров и используемых методов учитывать конъюнктуру рынка и справедливую стоимость.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход может дать оценку стоимости приносящей доход собственности, однако у него много недостатков, главный из которых — невозможность воспроизвести заново старое здание (расчет затрат на воспроизводство) и трудность оценки полезности вновь построенного здания (стоимость нового строительства здания-аналога). Затратный подход дает общее представление о стоимости объектов недвижимости с учетом реальных затрат на замещение, накопленного износа и стоимости земли.

При определении справедливой стоимости Объекта оценки затратный подход не применялся по причинам, указанным в разделе 10 Отчета. Таким образом, согласование затратного подхода не требуется.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В основу сравнительного подхода положен анализ и обработка рыночных данных о купле-продаже объектов-аналогов. Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых объектов по всем рассматриваемым параметрам, то возникает необходимость их корректировки в сравнении с оцениваемыми объектами. Основной задачей здесь является подбор рыночных аналогов, максимально приближенных к оцениваемым объектам по всем параметрам.

Следует отметить, рынок продажи объектов, аналогичных оцениваемому, рассматриваемый в рамках сравнительного подхода, развит в достаточной степени. Оценщиком было найдено достаточно количество объектов-аналогов для определения справедливой стоимости Объекта оценки. Учитывая все вышесказанное, Оценщик считает целесообразным установить данному подходу весовой коэффициент в размере 0,5.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке. Данная стоимость отражает реальные рыночные потоки доходов. Расчет стоимости ведется исходя из определения наиболее эффективного использования улучшений. Кроме того, полученная величина стоимости отражает зависимость ожидаемого дохода от местоположения объектов, типа недвижимости, состояния, величины операционных расходов, связанных с эксплуатацией, уровня доходности инвестиций. Доходный подход основан на рыночной информации относительно ставок арендной платы, величин операционных расходов, потерь.

Оценщик считает, что стоимость, полученная в рамках доходного подхода, достаточно точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке объектов недвижимости коммерческого назначения г. Урай. Таким образом, доходному подходу также был присвоен коэффициент — 0,5.

Согласно п. 16 ФСО № 3, в отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

Расчет итоговой стоимости Объекта оценки представлен в таблице далее.

Таблица 15. Согласование итоговой справедливой стоимости Объекта оценки

Наименование	Сравнительный подход		Доходный подход		Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС и с учетом округления, руб.
	К _{вес.}	Величина стоимости, руб.	К _{вес.}	Величина стоимости, руб.	
Объект оценки	0,5	3 173 925	0,5	2 785 554	2 980 000

Источник информации: расчеты Оценщика

13.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, определенная по состоянию на 07.08.2020, с учетом округления и без учета НДС составляет:

2 980 000 рублей

(Два миллиона девятьсот восемьдесят тысяч) рублей.

13.4. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п.30 ФСО №7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное», а также в соответствии с п.26 ФСО №1 «После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Согласно п. 11 Задания на оценку, результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

14. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена, и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 07.08.2020, с учетом округления и без учета налога на добавленную стоимость (20%) составляет:

2 980 000 рублей

(Два миллиона девятьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Оценщик:

Мордовина Анна Александровна



15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

15.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости».
10. Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО».

15.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки», 1996 – 2014.
2. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов / Асват Дамодаран; Пер. с англ. — 6-е изд. — М.: Альпина Паблишерз, 2010.
3. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
4. Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
5. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В. И. Петров; под ред. М. А. Федотовой. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: КНОРУС, 2010.

15.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Справочник оценщика недвижимости — 2018, под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2018) (Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации).
2. Интернет-источники представлены по тексту Отчета.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ
И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"05" августа 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилого помещения от 05.06.2013 №1-У-Р

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ЮграФинанс - Рантье", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое помещение в жилом доме, назначение: нежилое, общая площадь 101 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: микрорайон 1, д. 2/1, г. Урай Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Тюменская область, Россия

Кадастровый (или условный) номер: 86:14:0101009:0518:71:138:002:000009470:0001:20001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" августа 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-10/010/2013-866

Регистратор

Копия верна

86-АБ 570722



Перевезенцева Р. В.

(подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФИЛИАЛ ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» ПО ХМАО – ЮГРА
УРАЙСКОЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ

Область Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Город Урай
Местонахождение микрорайон 1 дом №2/1

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

(Нежилое помещение в жилом доме)

Офис

Инвентарный номер	71.10.003.0000000000.0001.0001
Реестровый номер	71.10.003.0000000000.0001.0001
Кадастровый номер	71.10.003.0001.0001.0001.0001.0001.0001
Реестровая запись	-1.1001

Паспорт составлен по состоянию на «25» июля 2006г.
(указывается дата обследования объекта учета)

1. Регистрация права собственности
(реестровой № _____)

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за какой номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
09.04.2007 г.	Ханты – Мансийский негосударственный пенсионный фонд	Свидетельство о государственной регистрации права от 04.04.2007 г., 72 НК 013392	Собственность	

2. Эквидация земельного участка _____ кв. м

По документам	Площадь участка		Незастроенная площадь		
	Факт	Застроенная	Замощенная	Озелененная	Прочая
		167,2			

3. Благоустройство здания _____ 101,0 кв. м.

Водо-провод	Кана-лизация	Отопление					Центра-лиз-горячие водосна-бжение	Ванны			Газоснабжение		Лифты						
		От ТЭЦ	От групповой (квартирной) котельной	От собст-венно-го котель-ной запле-л	Печ-ные	С центра-лиз-горячих водосна-бжения		С центра-лиз-горячих водосна-бжения	С газовы-ми колон-ками	Центра-льное	Индивиду-альный газом	Элек-тросна-бжение	Пассажир-ские	Грузо-вые					
101,0	101,0		101,0			101,0													

4. Общие сведения

Назначение – Нежилое помещение
 Использование – Офис представительства Ханты-Мансийского негосударственного
 пенсионного фонда в г. Урае
 Количество мест (машино) _____

а) _____

б) _____

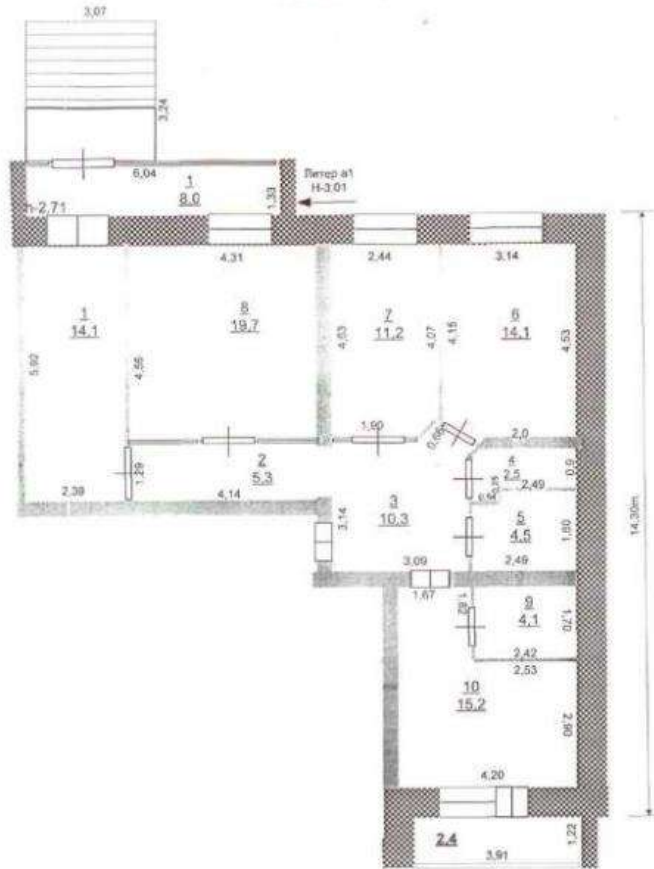
в) _____

г) _____

5. Исчисление и площади объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м. кв.)	Высота Наружн. (м)	Объем (м. куб)
А	Часть основного строения	$(14,0*7,0) + (5,8*5,5) + (1,8*6,8)$	142,1	3,13	448
	Лоджия	$4,3*1,3$	5,6		
В1	Возвышенная группа	$1,45*6,60$	9,6	2,71	26
	Крыльцо	$3,23*3,07$	9,9		
		Итого застроенная площадь	167,2		

Постановный план



Учредитель подразделения филиала ФГУП "Ростехнологии" г. Санкт-Петербург			Инвентарный №
Лист №			Масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Ф. И. О.	Подпись
25.07.06	Ткачев	Конюхова Л.Н.	<i>[Signature]</i>
	Исполнитель		
	Начальник	Иванов М.Ю.	<i>[Signature]</i>

Экспликация к поэтажному плану здания

Дата записи литера по этажи	Этажи	Номер по плану стр.	Назначение частей помещения	Формула подсчета площади по внут. обмеру	Площадь м ²			Высота помещения по внутрен обмеру	Примечание
					Общая полезная	Основная	В том числе вспомогате- льская		
A	1	1	Холл		14,1		14,10	2,75	
		2	Коридор		5,3		5,3		
		3	Холл		10,3		10,3		
		4	Санузел		2,5		2,5		
		5	Санузел		4,5		4,50		
		6	Кабинет		14,1	14,1			
		7	Приемная		11,2	11,2			
		8	Кабинет		19,7	19,7			
		9	Подсобное помещение		4,1		4,1		
		10	Кабинет		15,2	15,2			
			Итого :		101,0	60,2	40,80		
			Лоджия к=0,5		2,4				
a1	1		Входной тамбур		6,0				
			Итого с холодными помещениями		111,4				

6. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера А (Часть основного строения) Год постройки - 2006 г.

Число этажей :1 Группа капитальности II Вид внутренней отделки - повышенная

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, отделка и прочее)	Техническое состояние (содержит трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таб.	Процент к уд. весу в %	Уд. вес с поправками	Износ в %	Процент износа к грб к грб : 100	Технич. и	Элементы
Фундамент	Свайный с монолитным железобетонным ростверком		11	1	11				
Стены перегородки	Кирпич Кирпич, ПВХ		27	1	27				
Чердачные Междустяжечные Подвальные	Железобетонные круглоуступные плиты плиты		8	1	8				
Крыша	Грифлит		2	1	2				
Полы	Линолеум, керамическая плитка на бетонной		6	1	6				
Проемы	Окна	ПВХ с тройным остеклением							
	Двери	Металлическая, фанель, ПВХ		11	1	11			
Внутренняя отделка	обои под покраску, кафельная плитка		16	1	16				
Отопление	Центральное Централизованый Центральная Центральное Да		12	1	12				
Водопровод									
Канализация									
Г. водоснабжение									
Ванны									
Электроосвещение									
Радио									
Телефон									
Вентиляция									
Лифт									
Прочие работы	Откосы, крыльцо		7	1	7				
			100	100					
% износа, приведенный к 100 по формуле					(грбх100):гр7				

7. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера Год постройки - г.

Число этажей : I Группа капитальности - I Вид внутренней отделки - простая

	Наименование конструктивных элементов	Составляющие конструктивных элементов (материал, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, дыры и т.д.)	Удельный вес по таб.	Поправки к уд. весу в %	Уд. вес с поправками	Износ в %	Процент износа к таб. № 6 - 100	Технический элемент
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Прочие	Фундамент								
	Стены и перегородки								
	Чердачные								
	Междуполочные								
	Полы								
	Крыши								
	Полы								
	Окна								
	Двери								
	Внутренняя отделка								
	Отопление								
	Водопровод								
	Канализация								
	Г. водоснабжение								
	Ванная								
Электроосвещение									
Радио									
Телефон									
Вентиляция									
Лифт									
Прочие работы									
%				% износа, приведенный к 100 по формуле					
				(таб.№100), п.7					

8. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литер в Входная группа	Удел. вес по таблице	Поправки	Удел. вес с поправками	Литер	Удел. вес по таблице	Поправки	Удел. вес с поправками
Фундаменты	Бетонный							
Стены и перегородки	Кирпич, ПВХ							
Перекрытия	Бетонное							
Крыша	Профлист							
Полы	Керамическая плитка							
Проемы	ПВХ							
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
ИТОГО :		100	1	100				
Формулы для подсчета площади, объема						100		
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
ИТОГО :								
Формулы для подсчета площади, объема		100				100		

9. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей в ценах 1982

Литера	Наименование построек	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изм. по таблице	Удельн. вес	Рейтин. коэф.	Попр. коэф.	Стоимость измерителя с поправками	Кол-во, объем м.куб., площадь м.кв.	Восстановит. стоимость	Процент износа	Действит.
А	Часть основного стр.	2В	26	м3		1,0				448			
а	Входной тамбур	сн	13	м3						26			

10. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера Н	Удел. вес по таблице	Поправки	Удел. вес с поправками	Литера Н	Удел. вес по таблице	Поправки	Удел. вес с поправками
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
ИТОГО:								
Формулы для подсчета площади, объема		100				100		
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
ИТОГО:								
Формулы для подсчета площади, объема		100				100		

11. Исчисление стоимости служебных построек

Литера	Наименование построек	№ оборота	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изм. по таблице	Удельн. вес	По сборнику норм	Попр. сто. ав-ки	Коэф. мно-жа	Табл. стр. 425	Стоимость измерителя с поправками	Кол-во, объем и куб. площадь м.кв.	Восстановит. стоимость	Процент износа	Действит. стоимость
											198,25	111,4	2198148	0	2198148

12. Ограждения сооружения (замощения) на участке

Литер	Наименование ограждения сооружения	Материал Конструк.	Размеры		Площадь м2	№ обрешетка	№ табличка	Измеритель створов по акимуртал по забоям	Поправки на климат район	Восстановит. стоимость	Процент износа	Действительная стоимость в руб.
			Длина м.	Диаметр Трубы мм								

13. Общая стоимость в рублях

В ценах калого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
2006 г.	2126418	2126418						

Балансовая стоимость :

«25» июля 2006 г.

Исполнила



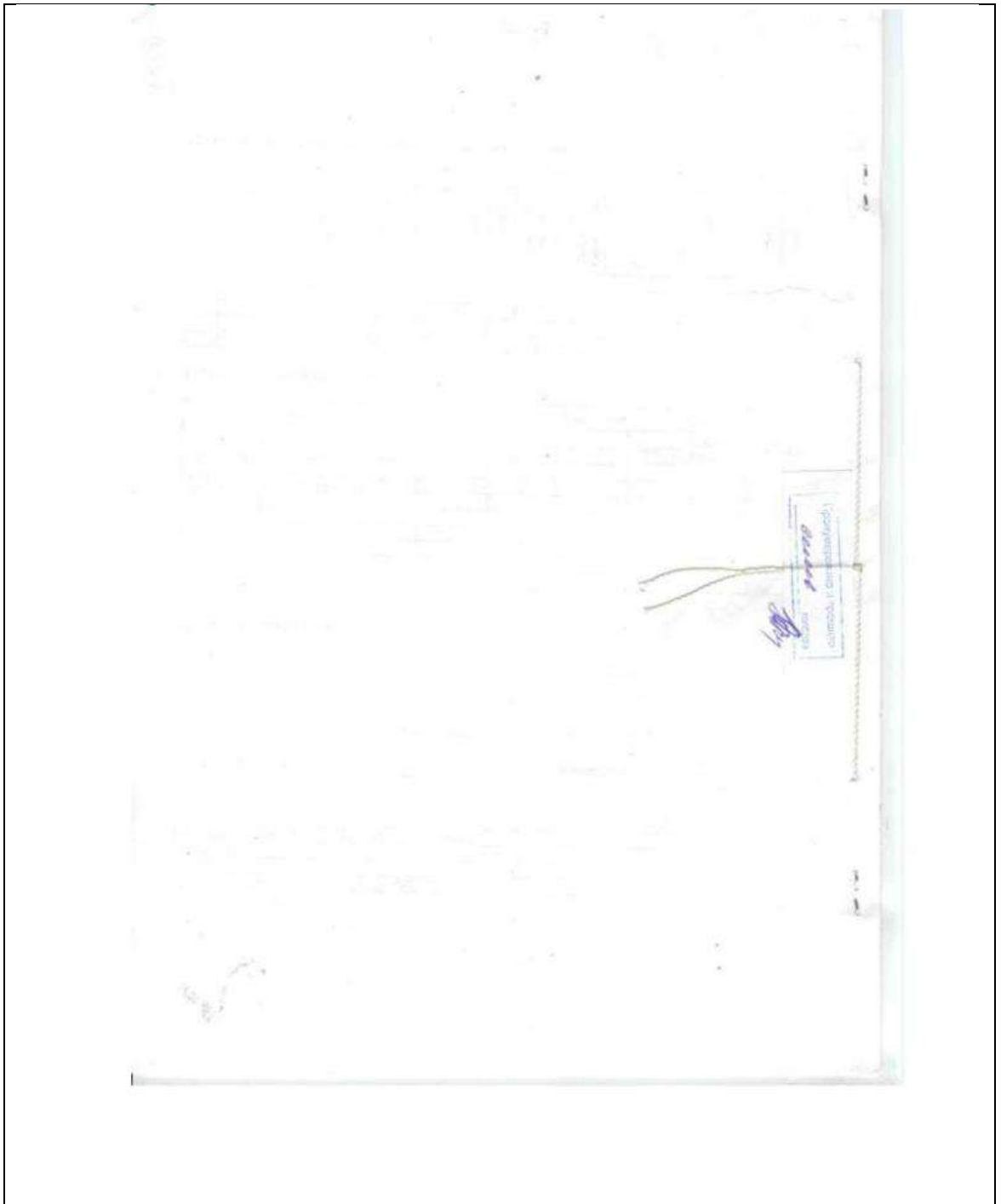
«04» 08 2006 г.

Начальник

Иванова М.Ю.

Дата обследования	2006 г.	" "	2001 г.	" "	2001 г.
Обследовал					
Проверил					
Начальник бюро					





ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ

Урай / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Торговое помещение

В каталог

Следую

Торговое помещение, 170.4 м²

50 000 Р за м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

29 июля в 03:41



8 964 097-15-35

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Собственник

Агентство

На Авито с ноября 2012

Завершено 17 объявлений

18 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Андрей

№ 1136591122, 6963 (+7)

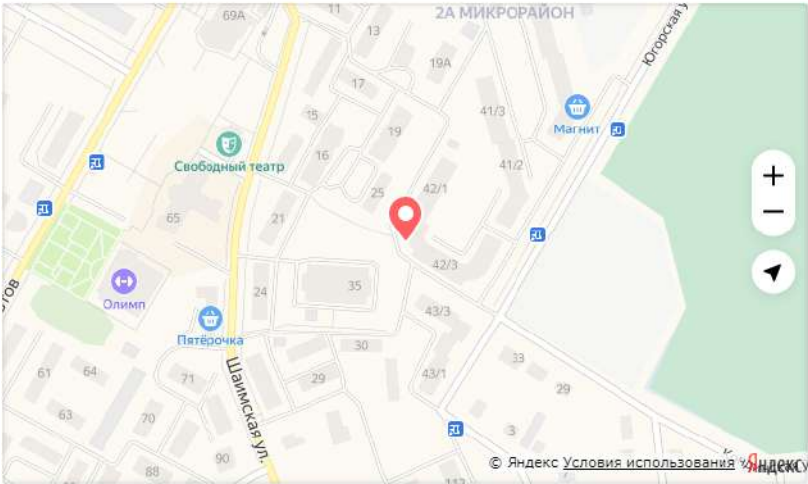


avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_170.4_m_1136591122

Торговое помещение, 170.4 м² 50 000 Р за м² Андрей 8 964 097-15-35 Написать со

Площадь: 170.4 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, 2А микрорайон, 42/2 [Скрыть карту](#)



Помещение с арендаторами, хорошая рыночная доходность.
Выполнен капитальный ремонт, установлена пожарная и охранный сигнализация.
Удобная транспортная развязка, хорошая парковочная зона.
Собственник.

Недвижимость в Ханты-Мансийске > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Ханты-М

вчера, 18:31  52 просмотра, 1 за сегодня

Торговая площадь, 398 м²

Ханты-Мансийский АО, Урай, 2А микрорайон, 41/1 [На карте](#)

 В избранное



 15 фото



Продам помещение

398 м²

Площадь

1 из 9

Этаж

Свободно

Помещение

hmapo.cian.ru/sale/commercial/225744752/

Фотографии (15) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, 398 м²

Продам помещение

398 м²
Площадь

1 из 9
Этаж

Свободно
Помещение

15 035 246 ₹ ↓
37 777 ₹

Есть потенциальный арендатор (Магнит Косметик), есть интерес к данному помещению. Установлена пожарная сигнализация. Есть потребность в медицинских услугах, спортивно-оздоровительных центрах, хозяйственных и продовольственных магазинах, салонах красоты, школах раннего развития детей, дома быта, книгах, канцелярских товарах и т.д. Рассмотрю возможность продажи помещения в рассрочку до 5 лет или сделку через любой банк. В цену включен НДС. Собственник.

Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь

Ещё: торговля, торговое, торговый центр, торговый комплекс, медицинский центр, учебный центр, магазин, стоматология, мастерская, алкомаркет, гипермаркет, детский магазин, зоомагазин, и...

[Показать всё](#)

Помещение свободного назначения, 86.4 м²

4 000 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Вчера в 07:57



8 982 870-85-46

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Агентство недвижимости "МЕТРАЖ"

Агентство

На Авито с января 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Лариса


№ 1921014777, 545 (+9)



Площадь: 86.4 м²

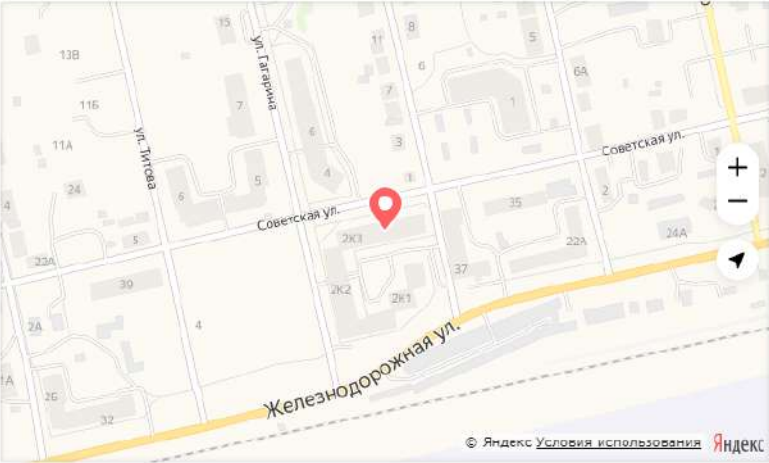
avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznachenie... ☆

Помещение свободного назн... 4 000 000 ₽ Лариса 8 982 870-85-46 Написать сообщ




Площадь: 86.4 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, Советский, ул. Гагарина, 2К3 [Скрыть карту](#)



© Яндекс Условия использования Яндекс

Продается нежилое помещение в г. Советский, ул. Гагарина, д. 2, корп. 3. Площадь 86,4 кв. м. Помещение расположено на уровне Первого этажа в жилом доме. Отдельная входная группа. Перед помещением своя парковка. Перспективное место для ведения бизнеса.



← → ↻ avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_621397710 ☆ ⓘ ⋮


Урай / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Офисное помещение

Нежилое помещение

Назад Следующий

650 ₪ в месяц за м²
без залога

♥ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку 1 августа в 09:58



8 922 427-00-80


[Написать сообщение](#)

Анатолий
Арендодатель
На Авито с августа 2014
Завершено 15 объявлений

30 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 621397710 ☎ 9595 (+8)



Площадь: 162.3 м²; Класс здания: а

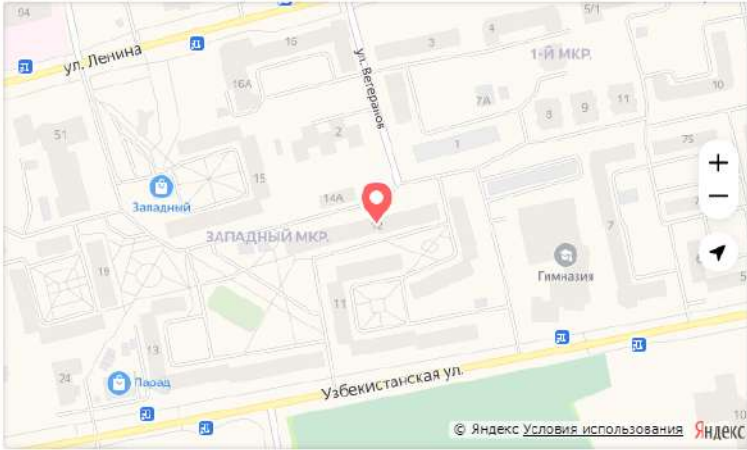
← → ↻ avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_621397710 ☆ 🗨 ⋮

🏠 Нежилое помещение 650 ₪ в месяц за м² Анатолий 8 922 427-00-80 [Написать сообще...](#)

🖼️ 🖼️ 🖼️ 🖼️

Площадь: 162.3 м²; Класс здания: а

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, микрорайон Западный, 12 [Скрыть карту](#)



Нежилое помещение в МКД пл. - 162.3 м2, 1й этаж отдельный вход (есть запасной вход), стоянка авто на 8-10 автомобилей, 7 комнат, пожарно-охранная сигнализация, интернет, кондиционеры, Арендуй, заходи и работай всё есть !!! За аренду помещения - Цена 650 рублей за 1м2 включая ЖКУ, но без счётчиков и ТКО. При реальной аренде и долгосрочности!!! разговор отдельный, так как помещение в ближайшие 7-8 лет будет в аренде и не планируется под продажу.

Недвижимость на Move.ru + Ханты-Мансийский АО - Югра + г. Урай

Сдается коммерческая недвижимость, 78.4 м², Урай

☆ [Добавить в избранное](#)

62 720 ₺ цена за м²
800 ₺

руб [дол](#) [евро](#) [btc](#) в месяц

г. Урай

Ханты-Мансийский АО - Югра, Урай



move.ru



hmao.move.ru/objects/sdaetsya_kommercheskaya_nedvijimost_ploshchadyu_784_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_uray...

Комиссия агенту:	без комиссии
Тип объекта:	коммерческая недвижимость
Тип объявления:	вторичка
Общая площадь:	78.4 м²
Дата публикации:	вчера в 22:44
ID:	684-359-239-3

в БЦ "Иволга" ст. м Волковская
Офисы в БЦ "Иволга". Без комиссии, от собственника! Охрана, Парковка, режим 24/7, см.Фото
bcivolga.ru

ОТКРЫТЬ

Описание

Торговое помещение, на первом этаже, отдельная входная группа.

Снять офис в аренду

Аренда офисов в БЦ "Иволга". Без комиссии! От собственника. Охрана, Парковка, 24/7, см. Фото

bcivolga.ru **ОТКРЫТЬ**

Информация

Сдам помещение площадью 78.4 кв.м. Ханты-Мансийский АО - Югра, цена 62 720 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

hmao.move.ru/objects/sdaetsya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_784_kvм_hanty-mansiyskiy_ao_uray...

Гимназия 5
Узбекистанская ул.
Церковь
© Яндекс Условия использования

Как добраться Создать свою карту.

Вузы Аптеки Больницы Детские сады Спортзалы
Кафе, рестораны Магазины Школы Парковки
Похожие объявления поблизости

Смотреть на карте

Вузы поблизости

~ 1 км
Филиал Тюменского государственного нефтегазового университета в г.Урае (ТГНУ), Урай 628285, Тюменская область,, г. Урай, ул. Льва Толстого, д. 22

Александр Зарипов
Собственник
+7 (908) 896-66-76
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с [остальными правилами](#), чтобы не попасться на уловки мошенников.

Советский / ... / Коммерческая недвижимость / Снять / Помещение свободного назначения

Назад

Следую

Торговли помшени

90 000 ₺ в месяц

без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку

27 июля в 21:05



8 922 067-70-70

Написать сообщение
Отвечает около часа

Гарни Мадоян

Арендодатель

На Авито с 23 мая 2020

Подписаться на продавца

№ 1974729746, 131 (+8)



Площадь: 130 м²

Торговли помишени 90 000 Р в месяц

Гарни Мадоян

8 922 067-70-70

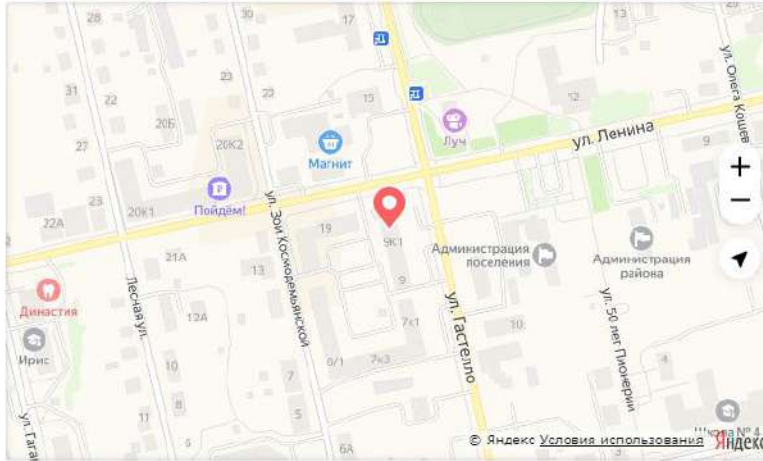
Написать сообщ



Площадь: 130 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, Советский, ул. Гастелло, 9К1

Скрыть карту



Сдам или продам помещения свободного назначения 130 м2 первая линия сматрю
ворянт обмен и расрочка

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



Некоммерческое
партнёрство
«Российская коллегия
оценщиков»

Некоммерческое партнёрство
«Российская коллегия оценщиков»

119017, г. Москва, ул. Малая Ордыва, д. 13, стр. 3
Тел/факс: (495) 748-20-12, E-mail: rpkol@rpkol.ru, URL: www.rpkol.ru
ОКПО-45960379, ОГРН 5037700199327, ИНН/ОПТ 7727116783/770501001

Исх. № 10-0013
от 26.05.2020

Некоммерческое партнерство «Российская коллегия оценщиков» (далее НП «РКО») настоящим подтверждает, что Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (г. Санкт-Петербург, Директор Смирнов А.П.) внесено в реестр членов НП «РКО» за регистрационным № 78105 от 16.09.1999 и является действительным членом НП «РКО».

На основании предоставленных данных ООО «ЛАИР» соответствует положению абз. 2 ст. 15.1 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

За период членства в отношении ООО «ЛАИР» в НП «РКО» жалоб не поступало.

По состоянию на 26.05.2020 НП «РКО» подтверждает отсутствие нарушений ООО «ЛАИР» требований Устава НП «РКО» и Положения о членстве НП «РКО».

Исполнительный директор



Т.В. Мазко

Исп. О.А. Воронина
(495) 748-20-12



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

Место нахождения: Россия, Санкт-Петербург, переулок Греческий, дом 5, литера Б, офис 101
Почтовый адрес: 190001, Санкт-Петербург, СПС №01, д/з 400

тел./факс: +7 (812) 245-39-65
www.spa-russia.org

e-mail: info@spa-russia.org
Skype: spa-russia-conf

13.03.2020 №346

по месту требования

Информационная выписка

Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» настоящим подтверждает, что оценщик:

Морозовая Анна Александровна

Включена в Реестр членов саморегулируемой организации, регистрационный №0677 от 01.06.2018 г., является членом СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

На основании представленных оценщиком данных, в соответствии с подпунктом ст. 24. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Оценщик осуществляет оценочную деятельность, являясь специалистом ООО «ЛАЙР».

Переподготовка в области оценочной деятельности пройдена в ГОУ ВПО «Технологический государственный университет» в 2011 году.

Общий трудовой стаж с 10.03.2011 года.
Стаж оценочной деятельности с: 28.03.2013 года.
В 2018 году оценщик подписал 1 отчет об оценке.

В период членства в СРО Ассоциация оценщиков «СПО» Морозовой А.А. не были предъявлены жалобы в претензии профессиональной деятельности оценщика.

СРО Ассоциация оценщиков «СПО» подтверждает отсутствие в период с даты включения Морозовой А.А. в Реестр членов Ассоциации по 13.03.2020 г. жалоб, обращений по поводу нарушений законодательства об оценочной деятельности Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО» при осуществлении данных оценщиком профессиональной деятельности, взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности.

В отношении оценщика мер дисциплинарного воздействия в настоящий момент не применялись.

Директор



А.Н. Лутик

ИОЗ Сервис
812245-39-65



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**СООБЩЕСТВО
ПРОФЕССИОНАЛОВ
ОЦЕНКИ**

№ 0009 от 20 ноября 2009 года
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

**Выписка
из реестра саморегулируемой
организации оценщиков**

№1630

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» выдана по заявлению

ООО «Лаир»

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

о том, что

Мордовина Анна Александровна

(ФИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) реестр оценщиков 01.06.2018 года за регистрационным №0677, право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Номер квалификационного аттестата: 001259-1

Дата выдачи: 08.12.2017

Окончание срока действия: 08.12.2020

Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости

Номер квалификационного аттестата: 017172-2

Дата выдачи: 24.05.2019

Окончание срока действия: 24.05.2022

Направление оценочной деятельности: Оценка движимого имущества

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20.07.2020 года

Дата составления выписки 21.07.2020 года

И.о. директора



И.В. Верховский

ПОЛИС e-mail: Sankt-Peterburg@euro-ins.ru

**страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за
причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности**
СПФ/18/ГОоц№100971

С учетом Дополнительного соглашения № 1 от 21.08.2018г., Дополнительного соглашения № 2 от 19.12.2018г.,
Дополнительного соглашения №3 от 14.10.2019г.

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 01-0101/2019 от 28.12.2018г., с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (далее - Страхователь), в лице Директора Смирнова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 125 от «30» апреля 2019 г. (далее - Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	1 100 000 100 (Один миллиард сто миллионов сто) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	
6. Страховая премия	Согласно Дополнительного Соглашения №3
7. Срок страхования	с «01» января 2019 г. по «31» декабря 2020 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «21» августа 2018 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПФ/18/ГОоц№100971 от 21.08.2018 г., Доп. соглашение № 1 от 21.08.2018г., Доп. соглашение № 2 от 19.12.2018г., Доп. соглашение № 3 от 14.10.2019г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001; Р/с 40701810520520003678 ТКБ БАНК ПАО г. Москва к/с 30101810800000000388, БИК 044525388
11. Страхователь	Факт. адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А, БЦ
12. Дата выдачи полиса	«14» октября 2019 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «30» апреля 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК: Санкт-Петербургский филиал
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС» ОБЩЕСТВО
«ЕВРОИНС»
Чеканов
/Чеканов А.И. /
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»
Директор
Смирнов
/Смирнов А.П. /
М.П.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью

"ЛАИР"

(г. Санкт-Петербург)

ИНН 7814084010

является членом
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

Москва, сентябрь 1999 года

Регистрационный № 78105



ПРЕЗИДЕНТ

Ю.В. ШКОЛЬНИКОВ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Хабаровск

Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Тихоокеанский государственный университет"

ДИПЛОМ

ВСТ 5449094



Решением
Государственной аттестационной комиссии

09 июня 2011

года

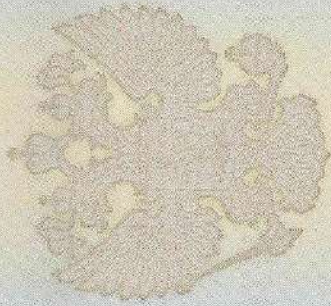
Буркашковой
Анне Александровне

ПРИСУЖДЕНА

КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСП-МЕНЕДЖЕР



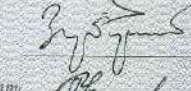


по специальности "Экономика и управление на
предприятии (операции с недвижимым имуществом)"



ДИПЛОМ ЗАБЫТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

1282 27 июня 2011 года

Регистрационный номер

Фамилия, имя, отчество <i>Буркатская Анна Александровна</i>	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Дата рождения <i>11 июля 1989 года</i>	
Предыдущий документ об образовании <i>Аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2006 году</i>	г. Хабаровск
Вступительные испытания - <i>прошла</i>	Государственное образовательное учреждение высшего
Поступила(а) в <i>2006 году в Тихоокеанский государственный университет</i>	профессионального образования
завершен(а) обучение в <i>2011 году в Тихоокеанском государственном университете (очная форма)</i>	«Тихоокеанский государственный университет»
Нормативный период обучения по очной форме <i>5 лет</i>	ПРИЛОЖЕНИЕ к ДИПЛОМУ
Направление / специальность <i>Экономика и управление на предприятии (операции с недвижимым имуществом)</i>	№ <i>ВСУ 5449094</i>
Специализация <i>Не предусмотрено</i>	<i>1282</i> (регистрационный номер)
Курсовые работы: <i>Приведены на обороте</i>	<i>27 июня 2011</i> года (дата выдачи)
Практика: <i>учебная, 4 недели, отлично</i> <i>производственная, 4 недели, отлично</i> <i>производственная, 4 недели, отлично</i> <i>преддипломная, 4 недели, отлично</i>	Решением Государственной аттестационной комиссии
Итоговые государственные экзамены: <i>по специальности, отлично</i>	от <i>09 июня 2011</i> года
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему: <i>«Инвентаризация и оценка объекта недвижимости на основе данных технической инвентаризации (на примере Торгового павильона, расположенного по адресу: ул. Волочаевская - Амурский бульвар)», 16 недель, отлично</i>	присуждена квалификация
Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.	ЭКОНОМИСТ- МЕНЕДЖЕР
Продолжение см. на обороте	Ректор 
	Декан 
	Секретари 
	

Буркатская Анна Александровна

За время обучения сама(а) зачеты, промежуточные и итоговые экзамены по следующим дисциплинам:

Наименование дисциплины	Общее количество часов	Итоговая оценка
1. Иностранный язык	335	отлично
2. Информатика	182	хорошо
3. Физическая культура	336	зачтено
4. Химия	153	хорошо
5. Экономическая география	85	зачтено
6. Отечественная история	119	отлично
7. Математика	587	хорошо
8. Экономическая теория	298	хорошо
9. Экология	80	зачтено
10. Культурология	112	отлично
11. Философия	192	хорошо
12. Философия	204	хорошо
13. Русский язык и культура речи	102	зачтено
14. Статистика	204	удовлетв.
15. Мировая экономика	85	хорошо
16. Документирование управленческой деятельности	85	отлично
17. Государственное регулирование экономики	102	отлично
18. Математические методы и модели в экономике	85	зачтено
19. Менеджмент. Общий курс	85	зачтено
20. Безопасность жизнедеятельности	68	зачтено
21. Безопасность жизнедеятельности (ГО)	34	зачтено
22. Маркетинг	102	отлично
23. Правоведение	119	хорошо
24. Менеджмент отраслевой	136	отлично
25. Экономика предприятия	170	хорошо
26. Стохастические имущества	65	хорошо
27. Физическое воспитание и спорт	68	зачтено
28. Инженерная графика	51	отлично
29. Основы конструирования и проектирования	68	зачтено
30. Землеустройство и земельный кадастр	51	зачтено
31. Финансовая математика	68	зачтено
32. Экономическая оценка инвестиций	136	хорошо
33. Экономика и социология труда	102	хорошо
34. Системы фискального контроля объектов недвижимости	113	хорошо
35. Экономика отрасли	119	отлично
36. Бухгалтерский учет. Общий курс	102	зачтено
37. Экономика недвижимости	85	зачтено
38. Строительное дело и материаловедение	85	зачтено
39. Социология и политология	119	зачтено
40. Информационные технологии в экономике	153	хорошо
41. Бухгалтерский учет отраслевой	136	хорошо
42. Планирование на предприятии	221	отлично
43. Организация, нормирование и оплата труда на предприятиях отрасли	102	отлично
44. Организация производства на предприятиях отрасли	153	хорошо
45. Оценка стоимости машин и оборудования	68	зачтено
46. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия	229	хорошо
47. Операции с недвижимым имуществом	119	отлично
48. Оценка интеллектуальной собственности	102	зачтено
49. Оценка объектов недвижимости	119	хорошо
50. Управление качеством	102	зачтено
51. Финансы и кредит	153	отлично
52. Имущественное право	96	зачтено
53. Ипотечно-инвестиционный анализ	112	хорошо
54. Оценка стоимости предприятия	128	хорошо
55. Антикризисное управление	96	зачтено
56. Организация предпринимательской деятельности	96	зачтено
57. Оценка стоимости земли	128	отлично
58. Управление объектами недвижимости	64	зачтено
Курсовые работы		
1. Экономическая теория		отлично
2. Менеджмент отраслевой		отлично
3. Бухгалтерский учет отраслевой		отлично
4. Операции с недвижимым имуществом		отлично
5. Оценка объектов недвижимости		хорошо
6. Оценка стоимости предприятия		хорошо
Курсовые проекты		
1. Экономика предприятия		хорошо
2. Организация производства на предприятиях отрасли		отлично
3. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия		хорошо
Всего		
	7695	
В том числе аудиторных		
	4390	
конец документа		

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 001259-1

« 08 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Мордовиной Анне Александровне

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

от « 08 » декабря 2017 г. № 32

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » декабря 20 20 г.

АС «Оценки», Москва, 2017 г. «Ф» Лицензия № 001-05-006/2018 от 07.05.2018 г. «Ф» «001-05-006/2018» www.ospk.ru



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Мордовин

фамилия

Павел Александрович

имя, отчество

гражданин России

гражданство

русский

национальность (проставить, если указана в записи акта о заключении брака)

« 12 » июля 1989 г.

дата рождения

г. Хабаровск

место рождения

Бурятия

фамилия

Анна Александровна

имя, отчество

гражданка России

гражданство

русский

национальность (проставить, если указана в записи акта о заключении брака)

« 11 » июля 1989 г.

дата рождения

г. Хабаровск

место рождения

13.06.2017

заключили брак

число, месяц, год (цифрами и прописью)

тринадцатого июня две тысячи семнадцатого года

о чем 2017 года июня месяца 13 числа

составлена запись акта о заключении брака № 2349

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу Мордовин

жене Мордовина

Место государственной регистрации Отдел регистрации актов

гражданского состояния о браке - дворец бракосочетания №1

для несовершеннолетних граждан

Комитета по делам ЗАГС Правительства Санкт-Петербурга

Дата выдачи « 13 » июня 2017 г.

Подпись руководителя органа
записи актов гражданского состояния

Н.В. Некрасова
Н.В. Некрасова

Ш-АК № 724129

Госком: МГП, Москва, 2016. - В.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый №0677 от 01.06.2018


МОРДОВИНА
Анна Александровна

ИНН: 272199610000
ИНН/Паспортные данные

является членом
Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
и имеет право осуществлять оценочную деятельность
на всей территории Российской Федерации в соответствии
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется
сроком членства в СРО Ассоциации оценщиков «СПО»

Председатель
Совета Ассоциации

 В.В. Жуковский

Директор



 А.Н. Луняк

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

СПФ/19/ГОц№101520

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 01-0101/2019 от 28.12.2018г., с одной стороны и Мордовина Анна Александровна (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 166 от «20» августа 2018 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,12%
6. Страховая премия	3 600 (Три тысячи шестьсот) рублей 00 копеек.
7. Срок страхования	с «16» апреля 2019 г. по «15» октября 2020 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «03» апреля 2019 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Договор страхования СПФ/19/ГОц№101520 от 03.04.2019 г. Пролонгация договора страхования СПФ/17/ГОц№100719 от 09.10.2017 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001 Р/с 40701810900300003678 в Санкт-Петербургский филиал «ТКБ» (ПАО) к/сч 30101810600000000715 БИК 044030715
11. Страхователь	- адрес регистрации: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Кудрово, Европейский пр-кт, д. 8, кв. 1147

12. Дата выдачи полиса : «03» апреля 2019 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. исключение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «20» августа 2018 г., получили.

СТРАХОВЩИК:
Санкт-Петербургский филиал
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»
ОБЩЕСТВО
«ЕВРОИНС»
Чеканов А.И. /
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Мордовина Анна Александровна

/ Мордовина А.А. /