

ОТЧЕТ № 08/18

ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки:	4 нежилых помещения (гаражных бокса), расположенных в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой».
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр»
Дата оценки:	01 марта 2018 г.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Исполнитель:	Индивидуальный предприниматель Шатохин Алексей Олегович
Экземпляр:	№ 1

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1. Основания для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	3
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	3
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	3
1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
4.1 Сведения о Заказчике оценки.....	7
4.2. Сведения об Оценщике.....	7
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	8
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	10
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
7.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКОНОМИЧЕСКИХ, МАТЕРИАЛЬНЫХ, ТЕХНИЧЕСКИХ И ДРУГИХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИХ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
7.3. АНАЛИЗ ПОЛНОТЫ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСХОДНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	21
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	22
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	23
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	27
9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.....	27
9.4. Анализ основных ценообразующих факторов стоимости недвижимости.....	28
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	30
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	30
10.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	30
10.3. Общие понятия оценки.....	30
10.4. Определение рыночной стоимости и подходов к оценке.....	31
10.5. Выбор наиболее приемлемых подходов к оценке.....	33
10.6. Описание обоснования выбора методов в рамках сравнительного подхода к оценке.....	33
11. ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	35
11.1. Выбор единиц сравнения.....	35
11.2. Выбор элементов сравнения.....	35
11.3. Анализ и корректировка элементов сравнения.....	37
12. СОГЛАСАВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	48
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЁТУ.....	49

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основания для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор № 09/18 от 01.03.2018 г. на проведение оценки, заключенный Заказчиком с Оценщиком.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

1.	Нежилое помещение (гаражный бокс), общей площадью 15,9 кв.м., расположенное в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 72. Кадастровый номер 86:10:0101010:11459;
2.	Нежилое помещение (гаражный бокс), общей площадью 15,4 кв.м., расположенное в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 73. Кадастровый номер 86:10:0101010:11457.
3.	Нежилое помещение (гаражный бокс), общей площадью 15,4 кв.м., расположенное в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 75. Кадастровый номер 86:10:0101010:11458.
4.	Нежилое помещение (гаражный бокс), общей площадью 14,9 кв.м., расположенное в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 33. Кадастровый номер 86:10:0101010:11456.

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и Итоговая величина стоимости объекта оценки

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки использовался только сравнительный подход. В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение (гаражный бокс), общей площадью 15,9 кв.м., расположенное в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 72. Кадастровый номер 86:10:0101010:11459;	256 000
2	Нежилое помещение (гаражный бокс), общей площадью 15,4 кв.м., расположенное в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 73. Кадастровый номер 86:10:0101010:11457.	250 000
3	Нежилое помещение (гаражный бокс), общей площадью 15,4 кв.м., расположенное в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 75. Кадастровый номер 86:10:0101010:11458.	250 000

4	Нежилое помещение (гаражный бокс), общей площадью 14,9 кв.м., расположенное в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 33. Кадастровый номер 86:10:0101010:11456.	243 000
Общая стоимость имущества:		999 000

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки могут быть использованы только в тех целях, для которых была произведена данная Оценка. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для указанных целей в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Недвижимое имущество, согласно перечня, приведенного в разделе 1.1.
Состав объекта оценки:	Объект оценки не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Характеристики объекта оценки содержатся в предоставленных Заказчиком документах, перечень которых приведен в разделе 7.1.
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности.
Существующие ограничения (обременения) имущественных прав на Объект оценки	Не зарегистрировано
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности без учета обременений.
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки как независимое профессиональное суждение о стоимости относительно возможной величины стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства.
Виды стоимости	Рыночная стоимость.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки	01 марта 2018 г.
Дата оценки	01 марта 2018 г.
Допущения на которых должна основываться оценка	Дополнительных допущений, установленных Заказчиком оценки, не установлено, кроме раздела 5.
Форма представления итоговой величины стоимости	В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам, выраженного в рублях РФ. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, так как в соответствии с Заданием на оценку, содержащемся в Договоре на оценку, а также предполагаемым использованием результатов оценки, определение возможных границ интервала стоимости не требуется.

3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Оценщик не является, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки;

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются его персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и заключениями.

Вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.

Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

Ни одно лицо, кроме подписавшего данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет.

Анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1 Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1058602134931присвоен 19.10.2005 г.
Местонахождение	628403, ХМАО-Югра, г. Сургут, проспект Мира, д. 42, оф. 710

4.2. Сведения об Оценщике

Ф.И.О.	Индивидуальный предприниматель Шатохин Алексей Олегович.
Адрес регистрации:	г. Тюмень, пр-д 9 мая, д. 7, кв. 42, тел. 8-912-922-7936
Фактический адрес:	г. Тюмень, ул. Мельникайте, д. 123а, оф. 312, тел. (3452) 611 410 alshatohin@mail.ru
ОГРН	304720323000102 от 17.08.2004 г.
Документ, удостоверяющий личность:	Паспорт № 71 11 889834 выдан Отделом УФМС России по Тюменской области в Восточном АО г. Тюмени 28.09.2011 г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации оценщиков РОО, зарегистрирован 18.03.2008г. Регистрационный № 4066.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 876645 в НОУ Московская Финансово-Промышленная Академия, в 2005 году, по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис СОГАЗ серия №1518PL0001, страховая сумма 3 000 000 руб., сроком действия с 21.01.2018 г. до 20.01.2019 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2005 года

4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

Организации и дополнительные специалисты к проведению данной оценки не привлекались.

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

Допущения, на которых должна основываться оценка

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку или дополнительными соглашениями (в письменной форме).

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

- Выводы Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительны только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, юридических и природных условий после даты оценки, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

- Оценщик считает, что, правоустанавливающие документы на Объект оценки оформлены в соответствии с действующим законодательством. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- Работы по техническому освидетельствованию объекта оценки выполнены в объеме, согласованном с Заказчиком. Оценщиком не принимается ответственность за наличие скрытых дефектов, обнаружение которых визуальными или неразрушающими методами невозможно или связано со значительными материальными затратами, и должно являться предметом специальной технической экспертизы.

- Расчеты стоимости Объекта оценки производились безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов. Все расчеты в рамках настоящей оценки проведены с учетом налога на добавленную стоимость.

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.

Допущения касающиеся использования информации о событиях, произошедших после даты оценки, для определения стоимости объекта оценки

- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Для определения стоимости объекта оценки Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Установление существенности информации для определения стоимости объекта оценки в рамках подходов (методов) к оценке.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, Оценщик делает ссылки на источники информации.
- Документы, предоставленные заказчиком, должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии (п.12 ФСО №3).
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Допущения относительно вероятности (неопределенности) результата оценки

- Рыночная стоимость объекта оценки по определению ст. 3. ФЗ №135 – ФЗ носит вероятностный характер. Право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость содержит п. 26 ФСО – 1. Данный интервал возможно так же назвать «интервалом неопределённости результата оценки». Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться итоговая величина стоимости $\pm 20\%$.

Допущения, касающиеся фактов, условий или обстоятельств расчета и внесения относительных корректировок в рамках сравнительного подхода.

- Оценщик допускает что если в объявлении не указано имущественное право, то подразумевается право собственности, основываясь на принципе того, что продавец при подаче объявления указывает самые важные и нестандартные ценообразующие факторы.
- Отсутствие торга является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты аналоги выставлялись без торга, это было бы обязательно указано в объявлении, поэтому Оценщиком допускает, что торг возможен по всем объектам аналогам, кроме тех, где в объявлении указано что торга нет.

Допущения, касающиеся фактов, условий или обстоятельств отбора объектов – аналогов для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода.

- Оценщик не располагает подробной информацией о технических, экономических и иных параметрах (характеристиках) аналогов, кроме тех, что указаны в объявлениях о продаже в изданиях периодической печати.

Другие допущения частного характера относящиеся к объекту оценки:

- Наиболее эффективное использование объекта оценки соответствует его фактическому использованию.

Копирование и тиражирование отчета об оценке

- Ни весь отчет об оценке, ни отдельная его часть не может быть скопирована или тиражирована без согласия составителя отчета. Запрещается заимствование текста отчета об оценке, без согласия составителя отчета и оформления соответствующих ссылок. Запрещается использование текста отчета об оценке дословно или с помощью легкого перифраза, при отсутствии ссылок на использованный отчет об оценке. Запрещается удаление информации об авторском праве без разрешения авторов отчета об оценке.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка стоимости Объекта оценки произведена с учетом требований Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и действующих стандартов оценки.

Базовые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 (далее по тексту отчета «ФСО № 1»);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (далее по тексту отчета «ФСО № 2»);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 (далее по тексту отчета «ФСО № 3»).

Обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки:

Федеральные стандарты оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Специальные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки:

Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

Стандарты оценки саморегулируемой общественной организации

Методологическую основу оценки составляют понятия, определения и требования Свода стандартов и правил РОО 2015. Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков» утверждены решением Совета РОО от 23.12.2015 г., Протокол № 07-Р.

Обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки:

Оценщик обязан соблюдать требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты оценки саморегулируемой организации применяются в части не противоречащей действующим ФСО.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Данный раздел раскрывает соответствующие источники информации, используемые Оценщиком в процессе проведения оценки. Для проведения работ по оценке Заказчиком были предоставлены на бумажных носителях копии документов.

№ п./п.	Наименование и реквизиты документа
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	
1.	Свидетельство о государственной регистрации права № 86-86/003-86/003/094/2016-11/1 от 12.07.2016 г.
2.	Кадастровый паспорт помещения № 86/201/16-180094 от 10.05.2016 г.
3.	Свидетельство о государственной регистрации права № 86-86/003-86/003/094/2016-10/1 от 11.07.2016 г.
4.	Кадастровый паспорт помещения № 86/201/16-179645 от 10.05.2016 г.
5.	Свидетельство о государственной регистрации права № 86-86/003-86/003/094/2016-9/1 от 05.07.2016 г.
6.	Кадастровый паспорт помещения № 86/201/16-180095 от 10.05.2016 г.
7.	Свидетельство о государственной регистрации права № 86-86/003-86/003/094/2016-12/1 от 14.07.2016 г.
8.	Кадастровый паспорт помещения № 86/201/16-179871 от 10.05.2016 г.

7.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКОНОМИЧЕСКИХ, МАТЕРИАЛЬНЫХ, ТЕХНИЧЕСКИХ И ДРУГИХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИХ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

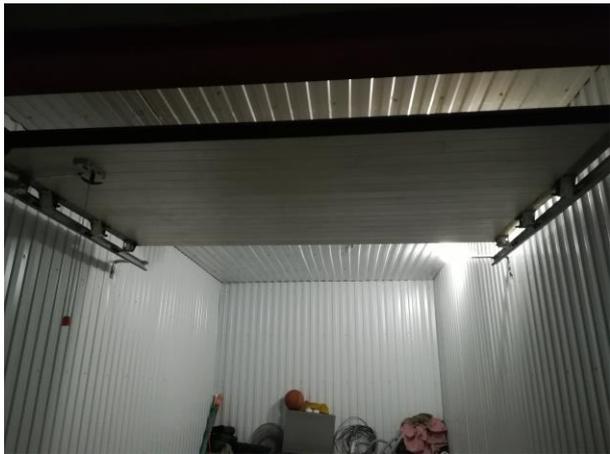
В данной работе оценивается недвижимое имущество – 4 гаражных бокса.

Для обоснованности процедур оценки приводится полное и, по возможности, детальное описание объекта оценки. Данное описание служит целям наиболее полной и адекватной идентификации объекта оценки, без чего невозможна правильная и корректная оценка.

Описание выполнено на основании представленных Заказчиком документов, перечень которых приведен в разделе 7.1. отчета. Также Оценщиком был произведен осмотр объекта оценки.

1. Нежилое помещение (гаражный бокс), общей площадью 15,9 кв.м., расположенное в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 72. Кадастровый номер 86:10:0101010:11459.

Параметры	Значения
Тип объекта недвижимости	Гаражный бокс в подземном паркинге
Местоположение	ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 72
Текущее использование	По назначению
Год постройки	2009
Этаж	Подземный
Общая площадь, кв. м.:	15,9
Кадастровый №	86:10:0101010:11459
Физический износ по техпаспорту, %	Нет данных
Внешнее устаревание	Не выявлено
Функциональное устаревание	Не выявлено
Класс внутренней отделки	Стандарт
Физические характеристики	
Физические свойства	Не разрывная связь с земельным участком
Фундаменты	Ж/б
Стены	Монолитные
Перекрытия	Ж/б плиты
Полы	Бетон
Вид (качество) отделки	Стандарт
Инженерные коммуникации	Электричество
Въезд	Автоматические рольворота
Дополнительная существенная информация	Снос либо реконструкция строения не планируется
Данные о перепланировке	Нет
Балансовая стоимость	Данные отсутствуют
Права на объект:	Право собственности. Субъект права: ООО «Центр», ИНН 8602251408.

Параметры	Значения
Фотографии	
	
	

2. Нежилое помещение (гаражный бокс), общей площадью 15,4 кв.м., расположенное в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 73. Кадастровый номер 86:10:0101010:11457.

Параметры	Значения
Тип объекта недвижимости	Гаражный бокс в подземном паркинге
Местоположение	ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 73
Текущее использование	По назначению
Год постройки	2009
Этаж	Подземный
Общая площадь, кв. м.:	15,4
Кадастровый №	86:10:0101010:11457
Физический износ по техпаспорту, %	Нет данных
Внешнее устаревание	Не выявлено
Функциональное устаревание	Не выявлено
Класс внутренней отделки	Стандарт

Параметры	Значения
Физические характеристики	
Физические свойства	Не разрывная связь с земельным участком
Фундаменты	Ж/б
Стены	Монолитные
Перекрытия	Ж/б плиты
Полы	Бетон
Вид (качество) отделки	Стандарт
Инженерные коммуникации	Электричество
Въезд	Автоматические рольворота
Дополнительная существенная информация	Снос либо реконструкция строения не планируется
Данные о перепланировке	Нет
Балансовая стоимость	Данные отсутствуют
Права на объект:	Право собственности. Субъект права: ООО «Центр», ИНН 8602251408.
Фотографии	
	
	

3. Нежилое помещение (гаражный бокс), общей площадью 15,4 кв.м., расположенное в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 75. Кадастровый номер 86:10:0101010:11458.

Параметры	Значения
Тип объекта недвижимости	Гаражный бокс в подземном паркинге
Местоположение	ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 75
Текущее использование	По назначению
Год постройки	2009
Этаж	Подземный
Общая площадь, кв. м.:	15,4
Кадастровый №	86:10:0101010:11458
Физический износ по техпаспорту, %	Нет данных
Внешнее устаревание	Не выявлено
Функциональное устаревание	Не выявлено
Класс внутренней отделки	Стандарт
Физические характеристики	
Физические свойства	Не разрывная связь с земельным участком
Фундаменты	Ж/б
Стены	Монолитные
Перекрытия	Ж/б плиты
Полы	Бетон
Вид (качество) отделки	Стандарт
Инженерные коммуникации	Электричество
Въезд	Автоматические рольворота
Дополнительная существенная информация	Снос либо реконструкция строения не планируется
Данные о перепланировке	Нет
Балансовая стоимость	Данные отсутствуют
Права на объект:	Право собственности. Субъект права: ООО «Центр», ИНН 8602251408.

Параметры	Значения
Фотографии	
	
	

4. Нежилое помещение (гаражный бокс), общей площадью 14,9 кв.м., расположенное в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 33. Кадастровый номер 86:10:0101010:11456.

Параметры	Значения
Тип объекта недвижимости	Гаражный бокс в подземном паркинге
Местоположение	ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 33
Текущее использование	По назначению
Год постройки	2009
Этаж	Подземный
Общая площадь, кв. м.:	14,9

Параметры	Значения
Кадастровый №	86:10:0101010:11456
Физический износ по техпаспорту, %	Нет данных
Внешнее устаревание	Не выявлено
Функциональное устаревание	Не выявлено
Класс внутренней отделки	Стандарт
Физические характеристики	
Физические свойства	Не разрывная связь с земельным участком
Фундаменты	Ж/б
Стены	Монолитные
Перекрытия	Ж/б плиты
Полы	Бетон
Вид (качество) отделки	Стандарт
Инженерные коммуникации	Электричество
Въезд	Автоматические рольворота
Дополнительная существенная информация	Снос либо реконструкция строения не планируется
Балансовая стоимость	Данные отсутствуют
Права на объект:	Право собственности. Субъект права: ООО «Центр», ИНН 8602251408.
Фотографии	
	
	

Физические свойства объектов оценки.

Объекты оценки являются недвижимым имуществом, физическое свойство которых является неразрывная связь с земельным участком.

Сведения о технических и эксплуатационных характеристиках объектов оценки.

Эксплуатационные и технические характеристики объекта оценки приведены в таблицах выше.

Сведения о физическом износе, функциональном и экономическом устареваниях.

Под **физическим износом** конструкций, элементов, системы инженерного оборудования (далее — системы) и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом и их восстановительной стоимости. Физический износ может быть определен в виде устранимых позиций по отложенному ремонту и неустранимых позиций, исправлять которые нецелесообразно с экономической точки зрения.

Физический износ Объекта оценки определен исходя из шкалы экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости (Источник информации - <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>).

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Дом введен в эксплуатацию в 2009 году, состояние дома – Отличное, физический износ определен оценщиком в размере 5%.

В ходе проведения настоящей оценки Оценщиком не установлены признаки морального и внешнего устаревания.

Информация о текущем использовании объекта оценки

По назначению.

Сведения о прошлых и ожидаемых доходах и затратах объекта оценки

Данных нет.

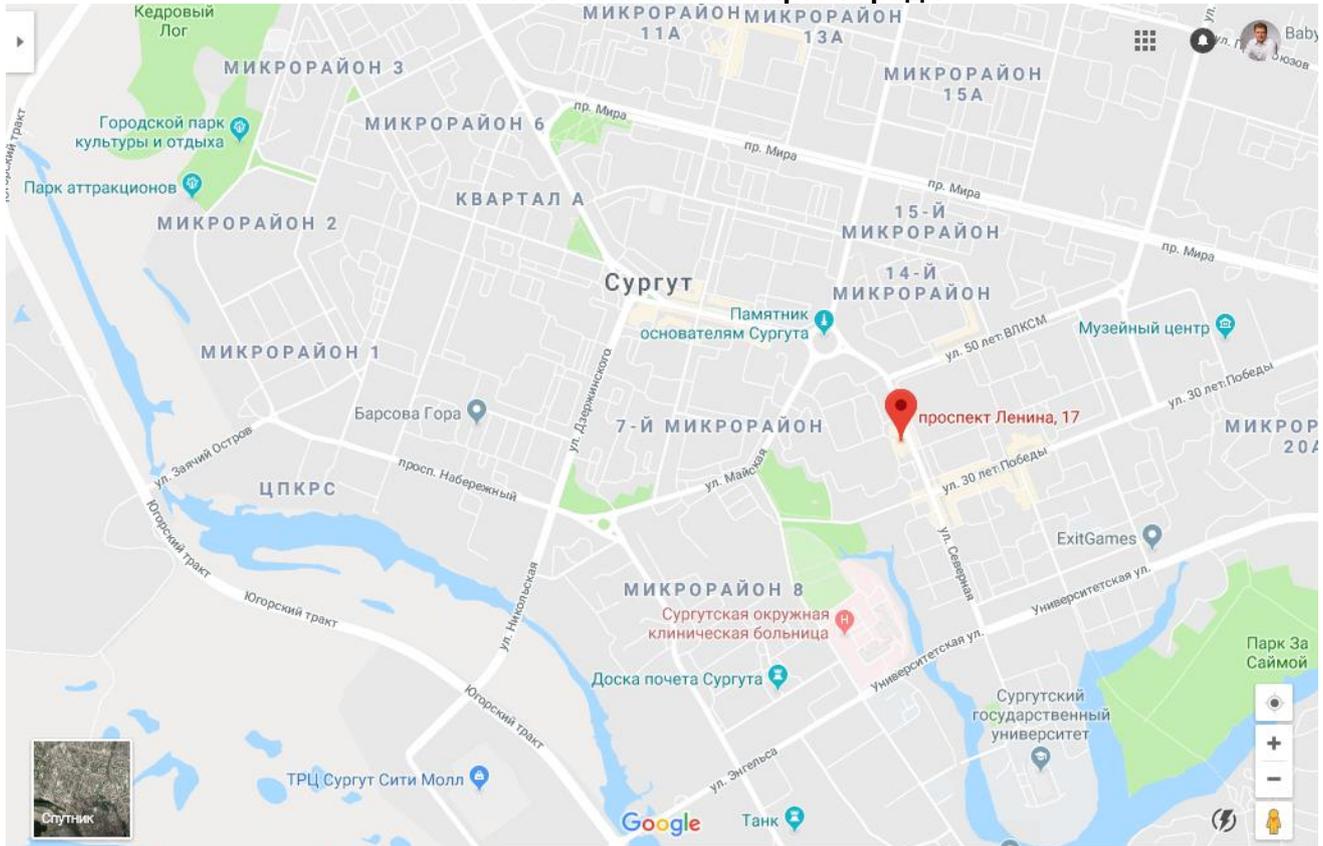
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость (анализ местоположения).

Основным фактором, существенно влияющим на стоимость объекта недвижимости, считается его местоположение. Далее приводится краткая характеристика и анализ местоположения объекта оценки.

Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в г. Сургут по улице Ленина, д. 17, что по своему территориальному месторасположению относится к Центральному району г.Сургут.

Местоположение на карте города¹



Показатель	Описание или характеристика показателя
Район расположения (микрорайон)	Центральный район, центр, территория торгового центра
Преобладающая застройка района	Смешанная, прилегающие территории имеют высокую плотность застройки.
Транспортная доступность	Расстояние до ближайшего остановочного пункта – 300 м. Множество автобусов и маршрутных такси.
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Высокая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее	Гипермаркеты, школы, детсады, магазины, аптека, и т.п.

¹ <https://www.google.ru/maps/>

1 км).	
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Хорошая
Экологическая обстановка	Благоприятная
Престижность района	Выше средней
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Отличное. Подъездные пути заасфальтированы.
Расположенные рядом объекты, снижающие, либо повышающие привлекательность конкретного объекта или района в целом	Нет.

7.3. АНАЛИЗ ПОЛНОТЫ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСХОДНОЙ ИНФОРМАЦИИ

Оценщиком был произведен осмотр объекта оценки 01.03.2018 г.

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Все предоставленные Заказчиком документы или копии документов, перечисленные в перечне, подписаны уполномоченными лицами и заверены в установленном порядке. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра и представителями собственников и риэлтерских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Наиболее эффективное использование имущества - это использование имущества, которое является физически возможным, юридически разрешенным, экономически состоятельным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости этого имущества.

Критерий физической возможности. Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий законодательной разрешенности. Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

Критерий экономической целесообразности. Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта оценки сопоставляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Объектом оценки является недвижимое имущество некоммерческого назначения и транспортные средства – легковые автомобили. Использование объектов для других целей, кроме указанных, невозможно. Наилучшим и наиболее эффективным использованием является их использование по прямому функциональному назначению, а также соответствует требованиям всех вышеуказанных критериев. Оценщик считает нецелесообразным рассматривать иные варианты использования оцениваемых объектов.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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.

Анализ рынка недвижимости выполняется в последовательности регламентированной федеральным стандартом ФСО №7 «Оценка недвижимости». Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

Стоимость недвижимости в значительной мере определяется текущей рыночной ситуацией, которая формирует спрос и предложение на недвижимость.

Макроэкономический анализ экономики РФ.²

Рост ВВП в 3 кв. 2017 замедлился до 1,8% г/г с 2,5% г/г во 2кв17, оказавшись ниже ожиданий рынка (Bloomberg-консенсус 1,9% г/г) и оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). В октябре темп экономического роста, по оценке, замедлился до 1,0% г/г. При общем положительном воздействии сделки ОПЕК+ на российскую экономику в октябре динамика выпуска в добывающем секторе и связанных с ним секторах стала ограничением для экономического роста. Дополнительными факторами замедления роста выступили негативная динамика в отдельных секторах обрабатывающей промышленности и снижение темпов восстановления кредитной активности в банковской сфере. Указанные факторы являются временными, не свидетельствуют об ухудшении качества экономического роста и не формируют рисков для устойчивости роста в будущем.

Оценка темпов роста ВВП в 2017 году сохраняется на уровне около 2%. Несмотря на то, что уже доступны данные Росстата за январь-октябрь, текущие цифры основаны на неполном круге информации. Более точная оценка динамики ВВП за 2017 год будет возможна только после поступления годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий.

В 3кв17, по оценкам, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2кв17 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3кв17 более значимым был рост потребительского спроса. Темп роста инвестиций в основной капитал в 3кв17 снизился до 3,1% г/г после 6,3% г/г во 2кв17. Одновременно рост оборота розничной торговли продолжает ускоряться: до 2,0% г/г в 3кв17 и 3,0% г/г в октябре по сравнению с 1,0% г/г во 2кв17.

Устойчивость роста подтверждается состоянием рынка труда: безработица на минимуме, рост зарплат на многолетнем максимуме. Безработица остается вблизи исторически минимальных уровней (5,2% sa в октябре), а рост реальных заработных плат в сентябре ускорился до 4,4% г/г и достиг максимального уровня с февраля 2014 года (в октябре он составил 4,3% г/г).

Объявленная «демографическая» программа поддержит экономический рост и снизит уровень бедности. Меры демографической политики в совокупности с доведением МРОТ до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения обеспечат снижение доли населения с доходами ниже прожиточного минимума не менее чем на 1 п. п. Одновременно они окажут благоприятное влияние на экономический рост. Каналами распространения такого влияния должны стать увеличение потребительского спроса, рост

² <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>

экономической активности женщин с маленькими детьми и поддержка отраслей строительства и производства строительных материалов.

В сентябре–октябре продолжился рост кредитного портфеля банков. Пауза в расширении корпоративного кредитного портфеля в октябре, вероятно, связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. В то же время данные меры имеют долгосрочные благоприятные последствия для экономики, обеспечивая более эффективное размещение капитала.

Таблица 5. Показатели банковского сектора

	окт.17	9м17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	8,25	8,5	8,5	8,5	9,0	9,0	9,8	10,0
Процентные ставки, % годовых								
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		11,0	10,2	10,2	10,4	10,9	11,9	13,0
По рублевым ипотечным жилищным кредитам		-	-	-	10,6	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,1	6,8	6,8	6,9	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*	1,9	-0,5	1,4	2,3	1,0	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*		11,6	12,6	13,9	12,3	11,1	11,1	13,0
Потребительские кредиты, % г/г*		0,9	4,8	5,9	4,8	1,0	-3,0	-9,4
Кредиты организациям, % г/г*	-0,9	-2,4	-1,0	-0,4	-1,3	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи ипотечных рублевых кредитов, % г/г		25,6	41,2	45,0	39,3	32,5	3,2	29,9

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

* с исключением валютной переоценки

Краткий обзор социально-экономической ситуации в г. Сургут за 2017 года.³

Тюменская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Уральского федерального округа.

Административный центр — город Тюмень. Граничит на северо-западе с Архангельской (Ненецкий автономный округ) областью, на западе с Республикой Коми, на юго-западе со Свердловской и Курганской областями, на юге с Северо-Казахстанской областью Казахстана, на юго-востоке с Омской и Томской областями, на востоке и северо-востоке с Красноярским краем; единственный регион России, простирающийся (вместе с автономными округами) от Северного Ледовитого океана на севере до государственной границы на юге. Вместе с автономными округами является крупнейшей областью в России.

В области находится основной нефтегазоносный район России и один из крупнейших нефтедобывающих регионов мира — Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, который также занимает 3-е место в «рейтинге социально-экономического положения регионов России» и 2-е место по масштабу экономики в России. Большая часть российской нефти добывается в Югре, газ — в Ямало-Ненецком автономном округе. Столица области Тюмень третий год подряд занимает первое место в рейтинге по качеству жизни

Сургут — город в России, административный центр Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа — Югры, крупнейший город округа, второй по размеру в Тюменской области.

Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по промышленному, экономическому и туристическому значению. В 2011 году занял 3-е место в списке богатейших городов России, опережая Санкт-Петербург.

³<http://admsurgut.ru/article/19017/109008/Rasporyazhenie-Administracii-goroda-ot-02022018--155-Ob-itogah-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-municipalnogo-obrazovaniya-gorodskoy-okrug-gorod-Surgut-za-2017-god>

В Сургуте работают одни из самых мощных теплоэлектростанций мира — ГРЭС-1 и ГРЭС-2.

Численность населения — 360 590 чел. (2017).

Сургут расположен в 250 км к востоку от Ханты-Мансийска, в 708 км к северо-востоку от Тюмени и в 2889 км от Москвы. Площадь города — 353,97 км².

Общая оценка социально-экономической ситуации

Основные показатели социально-экономического развития муниципального образования за 2017 год (темпы роста к уровню 2016 года) составили:

- индекс промышленного производства – 104,9 %;
- инвестиции в основной капитал в сопоставимых ценах – 64,0%;
- объем выполненных работ по виду деятельности «строительство» в сопоставимых ценах – 123,6%;
- ввод в эксплуатацию жилых домов – 121,3%;
- объем по виду деятельности «транспортирование и хранение» в сопоставимых ценах – 59,7%;
- объем по виду деятельности «деятельность в области информации и связи» в сопоставимых ценах – 98,2%;
- оборот розничной торговли в сопоставимых ценах – 101,2%;
- объем платных услуг населению в сопоставимых ценах – 101,4%;
- поступление налоговых доходов в бюджетную систему – 104,3%;
- численность постоянного населения (на конец периода) – 102,4%;
- среднедушевой денежный доход – 101,8%;
- среднемесячная заработная плата одного работника – 103,8%;
- среднемесячный размер пенсии по старости – 103,2%;
- реальные денежные доходы населения – 96,5%;
- реальная заработная плата – 98,5%;
- реальный размер пенсии по старости – 97,9%.

Город Сургут, в первую очередь, благодаря устойчивой деятельности системообразующих предприятий, остается лидером среди муниципалитетов автономного округа по многим показателям.

Основным фактором экономической стабильности остается промышленное производство, занимающее 70 % в совокупном объеме валового продукта города по крупным и средним предприятиям.

Промышленность

За 2017 год объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним производителям промышленной продукции составляет 458,8 млрд. рублей, индекс промышленного производства к уровню предыдущего года – 104,9%, индекс цен – 110,0%.

Структура отгруженного продукта промышленных производств по предварительным данным за 2017 год в разрезе видов экономической деятельности:

- добыча полезных ископаемых – 0,9% (– 0,2%);
- обрабатывающие производства – 80,2% (+ 2,5%);

- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха⁴ – 18,2% (– 2,3%);

- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений¹ – 0,7% (– 0,1%).

Строительство и инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования по предварительным данным за январь – декабрь 2017 года составил 22,9 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года – 64,0%. Доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций – 5,02% (1,15 млрд. рублей). Одной из основных причин снижения объема инвестиций в основной капитал является перераспределение инвестиционных потоков в сферу малого бизнеса.

Транспорт и связь

По виду экономической деятельности «транспортировка и хранение» по предварительным данным за январь – декабрь 2017 года объем оказанных услуг составил 110,9 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к предыдущему году – 59,7%. Основная доля в объеме оказанных услуг приходится на деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта – 95,4 %. Значительное снижение объемов выручки произошло по воздушному транспорту в связи с учетом основных объемов данных пассажирских перевозок по другому муниципальному образованию.

Жилищно-коммунальный комплекс

Общая площадь жилищного фонда (квартир) муниципального образования на 31.12.2017 около 8 млн. кв. метров.

Управление жилищным фондом осуществляется на конкурсной основе управляющими организациями различных форм собственности. 33 управляющие компании обслуживают 9 375,3 тыс. кв. метров. Общая площадь жилищного фонда, находящегося в управлении 40 товариществ собственников жилья, – 538 тыс. кв. метров.

В течение года снесено 180 домов и строений общей площадью 9,6 тыс. кв. метров, из них: 168 балков (около 8 тыс. кв. метров) и 12 домов (1,6 тыс. кв. метров).

Реестр жилищного фонда временных ветхих, аварийных и непригодных для жилья строений по состоянию на 31.12.2017 включал 514 строений общей площадью 104,9 тыс. кв. метров, в том числе:

- 289 строений – бесхозные жилые ветхие строения общей площадью около 14,4 тыс. кв. метров,

- 168 домов – жилищный фонд, признанный аварийным, общей площадью 75,2 тыс. кв. метров,

- 57 домов – ветхий жилищный фонд, общей площадью 15,3 тыс. кв. метров.

Рынок товаров и услуг

Рынок товаров и услуг характеризуется как стабильный и устойчивый, имеющий достаточно высокую степень товарного насыщения и положительную динамику развития.

На объемы рынка товаров и услуг оказывают влияние два основных фактора, с одной стороны, темпы роста потребительского спроса домашних хозяйств, с другой стороны, темпы роста численности населения города.

⁴ В структуре промышленного производства выделены новые виды экономической деятельности, в связи с введением Росстатом с 01.01.2017 нового Общероссийского классификатора видов экономической деятельности

В 2017 году при сохранении тенденции сокращения покупательной способности доходов населения, благоприятный деловой климат и рост численности населения способствовали выходу темпов роста объемов рынка товаров и услуг в область положительных значений.

На крупные и средние предприятия приходится более 45% оборота розничной торговли и оборота общественного питания, 75% – объема реализации платных услуг населению. Доля розничных торговых сетей в обороте розничной торговли растет и сегодня она достигла 35%.

Демографическая ситуация и занятость населения

Демографическая ситуация в муниципальном образовании характеризуется стабильным приростом постоянного населения, обеспеченным положительными естественным и механическим приростом населения.

По итогам 2017 года:

- общий прирост постоянного населения к уровню 2016 года составил около 9 тыс. человек или 2,4%,
- естественный прирост населения – 4,2 тыс. человек, что на 14% ниже уровня 2016 года, численность родившихся – 6,3 тыс. человек,
- миграционный прирост – 4,6 тыс. человек,
- численность постоянного населения города на 31.12.2017 – 369,3 тыс. человек.

Выводы к разделу 9.1:

Проведенный анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость позволяет судить об инвестиционной привлекательности региона и деловой активности, в котором функционирует объект оценки. Показатели развития региона позволяют сделать вывод о том, в процессе настоящего отчета не требуется внесение дополнительных поправок, учитывающих региональный риск, оказывающий влияние на стоимость объекта оценки.

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект Подземный гараж

Параметр	Сегмент рынка объекта оценки
Тип недвижимости	Подземный гараж
Первичный/вторичный рынок	Вторичный
Активность рынка	Активный
Возраст здания	Новые
Площадь	До 30 кв.м.
Отделка	Все виды
Материал стен	Капитальные
Район расположения	г. Сургут

9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.

Объем доступных оценщику рыночных данных формируется из информации о ценах предложений опубликованной в свободном доступе, на публичных сайтах в сети Интернет, либо в периодических печатных изданиях, распространяемых на территории Российской

Федерации. При использовании оценщиком рыночных данных из иных источников, специализированных или закрытых для свободного доступа, возможен системный сдвиг интервала рыночных данных, связанный с доступностью данных.

Предложения по продаже аналогов, сопоставимых с объектом оценки

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Этаж	Стоимость предложения, руб.	Площадь (общая), кв.м.	Стоимость предложения, руб./кв.м.	Источник информации
1	Подземный гараж	Центр, ул. Энергетиков 26/2	подземный	410000	28,0	14 643	https://www.avito.ru/surgut/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_231914224
2	Подземный гараж	Центр, ул. Нагорная 9а	подземный	330000	18,0	18 333	https://www.avito.ru/surgut/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_970233856
3	Подземный гараж	Центр, ул. Энергетиков 26	подземный	330000	30,0	11 000	https://www.avito.ru/surgut/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1193573690
4	Подземный гараж	Центр, пр. Пролетарский 18	подземный	360000	25,0	14 400	https://www.avito.ru/surgut/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_264922964
5	Подземный гараж	Центр, пр. Ленина, 33	подземный	400000	18,0	22 222	https://www.avito.ru/surgut/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_1124053561

Из представленной выборки следует, что аналоги, сопоставимые с объектом оценки предлагались по цене от 11000 руб./кв.м. до 22222 руб./кв.м. Данный разброс цен в основном зависит площади и местоположения. Следует отметить, что данный диапазон определен без учета корректировки на торг. С учетом корректировки на торг можно предположить, что рыночная стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта будет в центре границ представленного диапазона.

Анализ фактических данных о ценах сделок

Опубликование фактических данных о ценах сделок в источниках, открытых для свободного доступа действующим законодательством не предусмотрено и на практике не осуществляется.

9.4. Анализ основных ценообразующих факторов стоимости недвижимости

К основным ценообразующим факторам следует отнести следующие:

Передаваемые права

Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

Финансовые условия

Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.

Условия продажи

Фактор учитывает отличия условий продажи объектов-аналогов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)

Характерной особенностью рынка недвижимости является тенденция к снижению цен на предлагаемые к продаже (аренде) объекты.

Как правило, объекты продажи выставляются на рынок с премией к рыночной цене аналогичных объектов. При осуществлении реализации объекта его цена может снизиться, что подтверждается консультациями с продавцами и их агентами.

Дата предложения (дата публичной оферты)

Цены объектов недвижимости подвержены изменению во времени. При использовании информации по аналогу, дата предложения которого значительно отличается от даты оценки, требуется учет этого обстоятельства.

Местоположение здания, в котором находится оцениваемый объект, относительно центра города, чем ближе дом расположен к центру, тем выше стоимость 1 кв.м. общей площади, при прочих равных условиях. При прочих равных условиях, разница в стоимости объектов может составлять до 30%.

Основной конструктивный материал дома – то есть разница в цене строительства зданий с использованием различных материалов, что непосредственно влияет на долговечность службы строений.

Год постройки здания. В результате анализа рынка установлено что, разница в датах постройки домов менее 10 лет практически не оказывает влияния на стоимость объектов. Разница в 15 лет предопределяет снижение стоимости на 2 – 5%, разница в 20 лет – на 5-10%, разница в 30 лет на 10-15%.

Этажное расположение гаража - этаж, на котором расположен гараж, - относительная безразмерная величина, отражающая коэффициент удорожания объекта в зависимости от этажа расположения и количества этажей в строении. Этажное расположение гаража учитывается в следующих трех интервалах: подземный, первый этаж (как правило он же единственный), этаж выше первого (в многоуровневых паркингах). Гаражи в пределах данных интервалов при прочих равных показателях признаются равными по цене.

Общая площадь – это один из существенных факторов при корректировке. Здесь следует сказать, что площадь объектов очень тесно связана с величиной платежеспособного спроса, как объекта потребления. Чем больше объект, тем меньше на него спрос, чем меньше объект, тем больше спрос и, соответственно выше цена.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к оценке к проведению оценки (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 (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление отчета об оценке.

В отношении недвижимого имущества неотъемлемой частью оценки является также анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки, который проводится до применения подходов к оценке и на основе результатов которого строится оценка в рамках каждого из подходов.

10.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Осмотр объекта оценки и близлежащей территории.
- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
- Подготовка отчета об оценке.

10.3. Общие понятия оценки

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

10.4. Определение рыночной стоимости и подходов к оценке

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Подходы к оценке

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

Согласно п.16 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

На доходном подходе основаны:

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

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

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

Согласно п. 20 ФСО № 1 в рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

На затратном подходе основаны:

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

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

Сравнительный подход

Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (п. 12 ФСО №1).

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

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости Объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик Объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от Объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

10.5. Выбор наиболее приемлемых подходов к оценке

В процессе оценки оценщик принял решение отказаться от использования затратного и доходного подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, гаража в многоуровневом паркинге. Строительство отдельно взятого гаража в паркинге невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади объекта приведёт к большой погрешности в вычислениях. Оценщику не известны случаи подобного приобретения парковочных мест, когда покупатель-частное лицо приобретал Машинместо в многоуровневом паркинге путём его строительства. Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

В основе **доходного подхода** лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При использовании данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки, например, можно сделать допущение, что он приобретается не как «гараж для личного пользования», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Оценщик располагал информацией, полученной от Заказчика, что данный гараж будет использоваться исключительно для личных целей, т.е. собственник не планирует сдавать его в аренду с целью извлечения дохода. Учитывая это обстоятельство, а также отсутствие общепринятой в РФ практики расчёта стоимости подобного имущества в зависимости от приносимого им дохода, оценщик счёл целесообразным исключить доходный подход из своих расчётов.

По мнению оценщика, наиболее приемлемым в данной ситуации подходом к оценке подземного гаража из трёх существующих можно считать **сравнительный подход**, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

10.6. Описание обоснования выбора методов в рамках сравнительного подхода к оценке

Согласно ФСО №1 п. 20 оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

Сравнительный подход заключается в определении стоимости объекта по ценовой информации об аналогичных объектах и реализуется в методах прямого количественных корректировок и метода оценки на основе соотношения дохода и цены.

Для оцениваемого объекта подобрано достаточное количество аналогов, вследствие чего целесообразно применить метод прямого сравнения.

В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная цена позволяет Оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

В рамках сравнительного подхода для определения стоимости объекта оценки используется метод прямого сравнения (метод количественных корректировок).

11. ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Сравнительный подход (*comparative sales approach*), называемый также рыночным подходом (*market approach*) базируется на информации о недавних рыночных сделках либо объектах выставленных на продажу. В его основу положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей той же полезностью.

Применение подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов к одному или диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

Прежде всего, конечно, необходимо правильно идентифицировать объект оценки.

В нашем случае, наиболее подходящим выбором единицы сравнения будет **цена за аналогичный объект.**

11.1. Выбор единиц сравнения

На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения:

- **Цена за 1 м² общей площади** хотя и применяется на некоторых рынках, в то же время достаточно неопределенна, так как не учитывает в достаточной степени потребительские качества собственности.
- **Цена за 1 м² чистой площади**, не учитывает площади лифтов, коридоров и т.п. таким образом, принимаются во внимание индивидуальные качества объекта.
- **Цена за 1 м² здания** получается путем вычитания из продажной цены недвижимости стоимости участка и деления разности на общую площадь здания. Таким образом, учитывается отдельно стоимость земли, которая может иметь различную стоимость из-за своего месторасположения.
- **Цена за комнату**, как единица сравнения, имеет смысл при условии четкого определения понятия «комната». Разночтение этого понятия может привести к неадекватным результатам оценки.
- **Цена за 1 м² здания или сооружения** применяется для таких объектов, как элеваторы, наливные хранилища, промышленные корпуса и т.п.
- **Цена за единицу, приносящую доход**, более всего подходит для зрелищных сооружений, ресторанов, гаражей, станций техобслуживания и проч.

В нашем случае, наиболее подходящим выбором единицы сравнения будет **цена за 1 м² общей площади.**

11.2. Выбор элементов сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно,

условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату составления Отчета, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Состав передаваемых прав;
- Условия финансирования;
- Условия продажи (предложения);
- Время продажи;
- Месторасположение объекта;
- Физические характеристики объекта;
- Экономические характеристики объекта;
- Характеристики использования объекта;
- Компоненты стоимости не связанные с недвижимостью.

Проведя анализ вторичного рынка гаражей г. Сургут Оценщик определяет наиболее вероятную цену реализации с точки зрения метода прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода по скорректированной рыночной стоимости аналогичных объектов. Источником информации для расчета стоимости Объекта Сравнительным подходом послужил Internet и сайты агентств недвижимости – ФАН «Этажи» и АН «Сова», а также сайт газеты Квартирный вопрос, сайт объявлений Авито, Домофонд и др.

При проведении оценки оценщиком был использован достаточный объем доступных данных об объектах-аналогах, а именно были использованы сведения из источников доступных на даты оценки. При отборе аналогов оценщик руководствовался ценообразующими факторами и характеристиками, а именно в качестве аналогов рассматривал объекты одной категории, и схожие с объектом оценки по местоположению, состоянию отделки, площади и другим характеристикам.

Выбранные аналоги в количестве 5 единиц соответствуют принципу достаточности и достоверности, то есть использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости.

Описание выбранных аналогов приведено в нижеследующей таблице.

Описание объектов-аналогов

Параметры/ аналоги	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наименование объекта	Подземный гараж	Подземный гараж	Подземный гараж	Подземный гараж	Подземный гараж
Стоимость предложения, руб.	410 000,00	330 000,00	330 000,00	360 000,00	400 000,00
Площадь (общая), кв.м.	28,00	18,00	30,00	25,00	18,00
Стоимость предложения, руб./кв.м.	14 643	18 333	11 000	14 400	22 222

Параметры/ аналоги	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Центр, ул. Энергетиков 26/2	Центр, ул. Нагорная 9а	Центр, ул. Энергетиков 26	Центр, пр Пролетарски й 18	Центр, пр. Ленина, 33
Этаж	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный
Дата предложения	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки

11.3. Анализ и корректировка элементов сравнения

Вносимые корректировки, как правило, делятся на взаимозависимые (дата предложения, торг, условия финансирования) и взаимонезависимые (площадь объекта, объемно-планировочное решение, ремонт (вид отделки) и прочие. Данные корректировки отличаются только методом их учета в стоимости аналогов: взаимозависимые корректировки вносятся последовательно, а взаимонезависимые корректировки суммируются и применяются к стоимости, полученной после применения взаимозависимых корректировок.

Дальнейшие расчеты не приведут к существенному изменению характеристик, используемых при определении наиболее вероятной цены реализации объекта оценки, а также не приведут к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта.

Внесение взаимозависимых корректировок

Дата предложения.

В расчетах использовались цены предложений объектов, актуальные на дату оценки. Таким образом, корректировка на дату предложения равна **0%**.

Условия оплаты.

Предполагается, что все объекты аналоги будут иметь одинаковые условия оплаты (рыночные, без обременений), поэтому корректировка равна **0%**.

Имущественные права.

Объект оценки находится в собственности. В соответствии с заданием на оценку оценка производится без учета имеющихся обременений права. Объекты-аналоги подобраны в таком же виде права. Корректировка равна **0%**.

Торг.

Наиболее оптимальным расчетом скидки на торг является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию. Значения поправки на торг для подземных гаражей рассчитывались на основании данных, опубликованных в «Справочник оценщика недвижимости - 2016.» Том I Часть 2 – Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. (авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т. В., Приволжский центр методического обеспечения оценки, г. Нижний Новгород).

Скидки на цены предложений при продаже	Среднее значение	Доверительный интервал	
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	10%	12%

Для дальнейших расчетов применялось среднее значение корректировки.

Внесение взаимонезависимых корректировок

Местоположение.

Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Также данная корректировка вносится, когда объект оценки и объекты – аналоги расположены в различных районах города Сургута с разной ценовой политикой.

При установлении размера поправки Оценщиком были использованы рекомендуемые значения, опубликованные в «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том I часть I» (автор: Лейфер Л.А., Приволжский центр методического обеспечения оценки, г. Нижний Новгород).

Отношения цен производственно-складских объектов по районам города

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Значения		
	Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города. Территории бизнес центров и крупных торговых центров	0,87	0,85	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями	0,80	0,78	0,81
Спальные микрорайоны застройки до 90х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	0,77	0,75	0,79
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки	0,78	0,76	0,80
Районы крупных автомагистралей города	0,83	0,81	0,84

Матрицы коэффициентов

Таблица 42

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,15	1,26	1,30	1,28	1,21
	II	0,87	1,00	1,09	1,13	1,12	1,05
	III	0,80	0,91	1,00	1,03	1,02	0,96
	IV	0,77	0,89	0,97	1,00	0,99	0,93
	V	0,78	0,89	0,98	1,01	1,00	0,94
	VI	0,83	0,95	1,04	1,07	1,06	1,00

Проанализировав местоположение объекта оценки и аналогов, оценщик в соответствии с матрицей коэффициентов определил размер поправок.

Общая площадь.

Как правило, при реализации объектов недвижимости действует принцип «предельной полезности»: чем больше площадь объекта, тем стоимость 1 кв.м. дешевле, таким образом, рассчитывается поправка на площадь. Значения поправки на площадь рассчитывались в соответствии с методикой компании ООО «ФБК». Согласно этой методике данная поправка рассчитывается по формуле:

$$K = (S_o / S_a)^k$$

где K – поправка на масштаб;

S_o – площадь оцениваемого объекта, кв.м.;

S_a – площадь объекта-аналога, кв.м.;

K – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Ниже, в таблице, приведены значения коэффициента торможения по данным ООО «ФБК».

Коэффициенты торможения

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая недвижимость	0	-0,187
Производственная и складская недвижимость	-0,235	-0,149
Офисная и торговая недвижимость	-0,197	-0,119
Земельные участки	-0,167	-0,111

Основной конструктивный материал дома – то есть разница в цене строительства зданий с использованием различных материалов, суть заключена в различиях в долговечности строений разной группы капитальности, что является основой темпа потери потребительских свойств, а также в рыночных предпочтениях материала из которого выполнены улучшения то есть разницу в цене строительства зданий с использованием различных материалов и капитальности постройки. В нашем случае объект оценки и объекты-аналоги расположены в зданиях 1 группы капитальности, поэтому корректировка не требуется.

Наличие / отсутствие ремонта (внутренняя отделка)

Поправка на наличие / отсутствие ремонта – это разность в стоимости объектов с ремонтом и объектов, в которых необходимо проведение ремонта, полного или частичного. Исходя из практики оценочной деятельности и изучения предложений продажи на рынке недвижимости, отсутствие ремонта, как правило, снижает стоимость объекта на 5 – 20%. Такое существенное снижение в цене обусловлено тем, что не каждый покупатель готов тратить свое время на приведение помещения в надлежащий вид. К тому же проведение ремонта подразумевает под собой существенные финансовые затраты.

В нашем случае оцениваемые объекты и аналоги имеют равный уровень отделки, и поэтому корректировка не вводится.

Этажность

Оцениваемые объекты и подобранные аналоги являются подземными гаражами, корректировка не требуется.

Год постройки здания, в котором находится оцениваемые гаражи, в результате анализа рынка установлено что, разница в датах постройки домов менее 10 лет практически не оказывает влияния на стоимость объектов. Разница в 15 лет предопределяет снижение стоимости на 2 – 5%, разница в 20 лет – на 5-10%, разница в 30 лет на 10-15%.

Здание, в котором расположены оцениваемые гаражи, построено в 2009 году и имеет хорошее состояние. Аналоги расположены в зданиях примерно тех же годов постройки. Корректировка составит 0%.

Инженерные коммуникации – Различия в инженерных коммуникациях у аналогов и объекта оценки нет, корректировка 0%.

Схема согласования результатов корректирования значений единиц сравнения имела вид:

$$C_{\text{итоговая}} = C_{\text{ан. № 1}} \times K_{\text{ан. № 1}}^{\text{уд}} + C_{\text{ан. № 2}} \times K_{\text{ан. № 2}}^{\text{уд}} + C_{\text{ан. № 3}} \times K_{\text{ан. № 3}}^{\text{уд}} + \dots + C_{\text{ан. № i}} \times \hat{E}_{\text{а.т. i}}^{\text{о.а.}}$$

где

$C_{\text{итоговая}}$ – взвешенная стоимость оцениваемого объекта, руб.;

$C_{\text{ан. № 1-i}}$ – откорректированная стоимость объекта-аналога, руб.;

$K_{ан.№1}^{y\delta}, K_{ан.№2}^{y\delta}, K_{ан.№3}^{y\delta}, \dots, \hat{E}_{\hat{a}i.i}^{\delta\bar{a}}$ - удельные веса, присваиваемые объектам-аналогам.

Определение коэффициентов проводилось по следующей формуле:

$$K = \frac{a_n}{A},$$

где K – весовые коэффициенты;

$$A = \sum a_n,$$

$$a_n = \frac{p_0^n - p_1^n}{p_0^n},$$

p_1^n - стоимость объекта-аналога после корректировок;

p_0^n - исходная стоимость объекта-аналога.

Расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж представлен в таблице далее:

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

1. Нежилое помещение (гаражный бокс), общей площадью 15,9 кв.м., расположенное в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 72. Кадастровый номер 86:10:0101010:11459.

Параметры/ аналоги	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Внесение взаимозависимых поправок						
Цена, руб./кв.м.		14 643	18 333	11 000	14 400	22 222
Дата предложения		на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Дата оценки	05.02.2018					
корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		14 643	18 333	11 000	14 400	22 222
Имущественные права	Право собственн ости	Право собственн ости	Право собственн ости	Право собственн ости	Право собственн ости	Право собственн ости
корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		14 643	18 333	11 000	14 400	22 222
Наличие торго		торг есть	торг есть	торг есть	торг есть	торг есть
корректировка		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		13 032	16 317	9 790	12 816	19 778
Стоимость после взаимозависимых корректировок, руб./кв.м.		13 032	16 317	9 790	12 816	19 778
Внесение взаимонезависимых корректировок						
Местоположение	пр. Ленина, 17	Центр, ул. Энергетик ов 26/2	Центр, ул. Нагорная 9а	Центр, ул. Энергетик ов 26	Центр, пр Пролетарск кий 18	Центр, пр. Ленина, 33
корректировка		9%	13%	9%	9%	0%
Площадь объекта, кв.м.	15,9	28	18	30	25	18
Отношение So/San		1,0880	1,0187	1,0992	1,0698	1,0187
корректировка		8,80%	1,87%	9,92%	6,98%	1,87%
Внутренняя отделка	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Этажность	Подземны й	Подземны й	Подземны й	Подземны й	Подземны й	Подземны й
корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Состояние строения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
корректировка		0%	0%	0%	0%	0%

Параметры/ аналоги	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Относительная коррекция		17,80%	14,87%	18,92%	15,98%	1,87%
Стоимость после взаимозависимых корректировок, руб./кв.м.		15 352	18 742	11 642	14 863	20 147
Среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб./кв.м.	16 149,00					
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		-4,9%	16,1%	-27,9%	-8,0%	24,8%
a ⁿ		0,9516	0,9777	0,9416	0,9678	0,9066
A	4,75					
Весовые коэффициенты		20,1%	20,6%	19,8%	20,4%	19,1%
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м.		16 129				
Стоимость объекта оценки, руб.		256 458				
Стоимость объекта оценки, руб. (округленно)		256 000				

2. Нежилое помещение (гаражный бокс), общей площадью 15,4 кв.м., расположенное в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 73. Кадастровый номер 86:10:0101010:11457.

И

3. Нежилое помещение (гаражный бокс), общей площадью 15,4 кв.м., расположенное в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 75. Кадастровый номер 86:10:0101010:11458.

Параметры/ аналоги	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
-----------------------	------------------	----------	----------	----------	----------	----------

Параметры/ аналоги	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Внесение взаимозависимых поправок						
Цена, руб./кв.м.		14 643	18 333	11 000	14 400	22 222
Дата предложения		на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Дата оценки	05.02.2018					
корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		14 643	18 333	11 000	14 400	22 222
Имущественные права	Право собственн ости	Право собственн ости	Право собственн ости	Право собственн ости	Право собственн ости	Право собственн ости
корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		14 643	18 333	11 000	14 400	22 222
Наличие торга		торг есть	торг есть	торг есть	торг есть	торг есть
корректировка		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		13 032	16 317	9 790	12 816	19 778
Стоимость после взаимозависимых корректировок, руб./кв.м.		13 032	16 317	9 790	12 816	19 778
Внесение взаимонезависимых корректировок						
Местоположение	пр. Ленина, 17	Центр, ул. Энергетик ов 26/2	Центр, ул. Нагорная 9а	Центр, ул. Энергетик ов 26	Центр, пр Пролетарс кий 18	Центр, пр. Ленина, 33
корректировка		9%	13%	9%	9%	0%
Площадь объекта, кв.м.	15,4	28	18	30	25	18
Отношение So/San		1,0932	1,0235	1,1045	1,0749	1,0235
корректировка		9,32%	2,35%	10,45%	7,49%	2,35%
Внутренняя отделка	0	0	0	0	0	0
корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Этажность	Подземны й	Подземны й	Подземны й	Подземны й	Подземны й	Подземны й
корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Состояние строения		0	0	0	0	0
корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Относительная коррекция		18,32%	15,35%	19,45%	16,49%	2,35%

Параметры/ аналоги	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость после взаимозависимых корректировок, руб./кв.м.		15 419	18 822	11 694	14 929	20 243
Среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб./кв.м.	16 221,00					
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		-4,9%	16,0%	-27,9%	-8,0%	24,8%
a ⁿ		0,9470	0,9734	0,9369	0,9633	0,9109
A	4,73					
Весовые коэффициенты		20,0%	20,6%	19,8%	20,4%	19,3%
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м.		16 209				
Стоимость объекта оценки, руб.		249 613				
Стоимость объекта оценки, руб. (округленно)		250 000				

4. Нежилое помещение (гаражный бокс), общей площадью 14,9 кв.м., расположенное в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 33. Кадастровый номер 86:10:0101010:11456.

Параметры/ аналоги	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Внесение взаимозависимых поправок						
Цена, руб./кв.м.		14 643	18 333	11 000	14 400	22 222
Дата предложения		на дату оценки				
Дата оценки	05.02.2018					
корректировка		0%	0%	0%	0%	0%

Параметры/ аналоги	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.		14 643	18 333	11 000	14 400	22 222
Имущественные права	Право собственн ости	Право собственн ости	Право собственн ости	Право собственн ости	Право собственн ости	Право собственн ости
корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		14 643	18 333	11 000	14 400	22 222
Наличие торгоа		торг есть	торг есть	торг есть	торг есть	торг есть
корректировка		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		13 032	16 317	9 790	12 816	19 778
Стоимость после взаимозависимых корректировок, руб./кв.м.		13 032	16 317	9 790	12 816	19 778
Внесение взаимонезависимых корректировок						
Местоположение	пр. Ленина, 17	Центр, ул. Энергетик ов 26/2	Центр, ул. Нагорная 9а	Центр, ул. Энергетик ов 26	Центр, пр Пролетарс кий 18	Центр, пр. Ленина, 33
корректировка		9%	13%	9%	9%	0%
Площадь объекта, кв.м.	14,9	28	18	30	25	18
Отношение So/Sан		1,0986	1,0286	1,1099	1,0802	1,0286
корректировка		9,86%	2,86%	10,99%	8,02%	2,86%
Внутренняя отделка	0	0	0	0	0	0
корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Этажность	Подземны й	Подземны й	Подземны й	Подземны й	Подземны й	Подземны й
корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Состояние строения		0	0	0	0	0
корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Относительная коррекция		18,86%	15,86%	19,99%	17,02%	2,86%
Стоимость после взаимозависимых корректировок, руб./кв.м.		15 489	18 904	11 747	14 997	20 343
Среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб./кв.м.	16 296,00					

Параметры/ аналоги	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		-4,9%	16,0%	-27,9%	-8,0%	24,8%
a ⁿ		0,9422	0,9689	0,9321	0,9586	0,9154
A	4,72					
Весовые коэффициенты		20,0%	20,5%	19,8%	20,3%	19,4%
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м.		16 293				
Стоимость объекта оценки, руб.		242 768				
Стоимость объекта оценки, руб. (округленно)		243 000				

11.4. Анализ достаточности и достоверности информации

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

Коэффициент вариации (Coefficient of variation) — это отношение стандартного отклонения к среднему арифметическому, выраженное в процентах. Коэффициент вариации - это показатель относительной изменчивости переменной. Коэффициент вариации может служить критерием прогнозных качеств полученной итоговой модели: чем меньше его величина, тем более высокими являются полученные результаты.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Рекомендуемый коэффициент вариации стоимости недвижимого имущества не должен превышать 33% (Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008).

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

Где,

V - искомый показатель,

σ - среднее отклонение,

\bar{X} - средняя величина

В таблице рассчитаем коэффициент вариации по выбранным для оценки аналогам

Показатель	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4
Средне арифметическое значение 1 м ² аналогов	16 149	16 221	16 221	16 296
Среднее отклонение аналогов	3365	3382	3382	3399
Коэффициент вариации	20,84%	20,85%	20,85%	20,86%

Вывод: Рассчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 21%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

Используемая в расчетах информация найдена в независимых открытых источниках и позволяет пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Исполнителем при проведении оценки и определения итоговой величины стоимости объекта, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Данная информация является достаточной.

12. СОГЛАСАВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Описание процедуры согласования и обоснование выбора использованных весов

Согласно п. 24 ФСО № 1, для получения итоговой стоимости объекта оценки необходимо осуществить процедуру согласования результата расчета стоимости, Так как расчет стоимости объектов оценки был произведен только в рамках сравнительного подхода, итоговая рыночная стоимость объектов оценки будет равна результату, полученному в рамках сравнительного подхода, которому был присвоен удельный вес – 1.

Таким образом, общая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 05.03.2018 г. составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение (гаражный бокс), общей площадью 15,9 кв.м., расположенное в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 72. Кадастровый номер 86:10:0101010:11459;	256 000
2	Нежилое помещение (гаражный бокс), общей площадью 15,4 кв.м., расположенное в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 73. Кадастровый номер 86:10:0101010:11457.	250 000
3	Нежилое помещение (гаражный бокс), общей площадью 15,4 кв.м., расположенное в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 75. Кадастровый номер 86:10:0101010:11458.	250 000
4	Нежилое помещение (гаражный бокс), общей площадью 14,9 кв.м., расположенное в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 33. Кадастровый номер 86:10:0101010:11456.	243 000
Общая стоимость имущества:		999 000

Индивидуальный предприниматель,
Оценщик,
Член Общероссийской общественной организации
«Российское общество оценщиков».
Регистрационный № 004066.



А. О. Шатохин

г. Тюмень, 05 марта 2018 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЁТУ

При составлении раздела Приложения к отчету оценщик использовал следующую последовательность:

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 Материалы и распечатки, используемые в процессе оценки объекта.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 - Копии документов, удостоверяющих компетенцию исполнителя.

Приложение № 1**Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

- Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации (автор Минэкономразвития России, <http://economy.gov.ru/>)
- Сайт федерального агентства недвижимости <http://www.etaqi.com/>
- Портал продаж недвижимости <https://www.domofond.ru/>
- «Справочник оценщика недвижимости - 2016.» (авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т. В., Приволжский центр методического обеспечения оценки, г. Нижний Новгород).

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета.

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

Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы

- Правовое регулирование оценочной деятельности / Составитель А.В. Верховина; - М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2002.
- Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса. Под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушка, А.Е. Федорова. – М., 1998.
- Нагаев Р.Т. Недвижимость. Терминологический словарь. – Казань: Изд.-ГУП «ПИК «Идел-Пресс», 2000
- Оценка недвижимости. Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.
- к ценных бумаг. – №9. – 2001.
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997.
- «Экономика и менеджмент недвижимости», Озеров Е.С., 2003г. Издательство «МКС», г.Санкт-Петербург.
- Правовое регулирование оценочной деятельности / Составитель А.В. Верховина; - М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2002.
- Адрианов Ю.В. Введение в оценку транспортных средств. М., Дело 1998г.
- Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность» Учебно-практическое пособие – М.: Дело, 1998 – 240с.
- Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления, РД 37.009.015-98 с изменениями №№ 1, 2, 3, 4, Москва 2005 г.
- Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность» Учебно-практическое пособие – М.: Дело, 1998 – 240с.

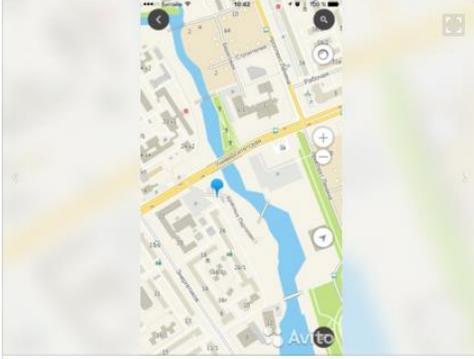
Приложение № 2

Данные об аналогах

1

https://www.avito.ru/surgut/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_231914224

Гараж, 28 м² 410 000 ₽
 № 231914224, размещено 4 февраля в 13:18 2791 (+2)
 Добавить заметку



Показать телефон
8 909 100-100-100

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Alexander
Продавец
На Avito с октября 2013
Завершено 4 объявления

Адрес
Ханты-Мансийский АО, Сургут

Площадь: 28 м², Тип гаража: железобетонный, Охрана: да

Адрес: Ханты-Мансийский АО, Сургут, р-н Центральный
Посмотреть карту

Продается подземный гараж ПСК-58 "Мостовик" по адресу ул. Энергетиков 26/2. Рядом с офисом Газпрома и недалеко от ул. Университетской. Гараж оборудован системой вентиляции.

ЖК «Сказка» со Сюздой!

https://www.avito.ru/surgut/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_231914224

2

https://www.avito.ru/surgut/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_970233856

Все объявления в Сургуте / Недвижимость / Гаражи и машиноместа / Продам / Гаражи / Железобетонный

Гараж, 18 м² 330 000 ₽
 № 970233856, размещено 2 марта в 10:58 1704 (+7)
 Добавить заметку



Показать телефон
8 982 100-100-100

Написать сообщение
В сети

людила
Продавец
На Avito с мая 2013
Завершено 3 объявления

3 объявления пользователя

Адрес
Сургут, район Центральный, Центральный

Площадь: 18 м², Тип гаража: железобетонный, Охрана: да

Адрес: Сургут, район Центральный, Центральный
Посмотреть карту

Продам подземный гараж по адресу ул. Нагорная 9А, кооператив "Речник". Есть кессон/подвал для хранения овощей и заготовок. В связи с переездом. Торг. Жуликов просьба не беспокоить

ПОМОЖЕМ ВЫБРАТЬ
ПРАЧЕНОБОРУДОВАНИЕ

PRIMUS

https://www.avito.ru/surgut/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_970233856

3

Радн под: Гара: Маш: Маш: Янде: Гара: Гара: Гара: Гара: Гара: Гара: Гара: Гара: Алексей

https://www.avito.ru/surgut/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1193573690

ОТКРЫТЫ! Подробнее

Все объявления в Сургуте / Недвижимость / Гаражи и машиноместа / Продам / Гаражи / Железобетонный Назад Следующее →

★ **Гараж, 30 м²** 330 000 ₽
 № 1193573690, размещено 8 февраля в 07:35 ● 1717 (+2)
 Добавить заметку

Площадь: 30 м², Тип гаража: железобетонный, Охрана: да

Адрес: Ханты-Мансийский АО, Сургут, р-н Центральный, ул Энергетиков 26
 Скрыть карту

Продам подземный гараж с подсобным помещением находится напротив Сургутского Государственного Университета в районе Газпрома.

Показать телефон 8 922 300-300-300

Написать сообщение

собственник
 Агентство
 На Avito с октября 2012
 Завершено 5 объявлений

Контактное лицо
 Илья

Адрес
 Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул Энергетиков 26

СЛАВЯНКА ПРЕМИУМ
 МОЩНЫЙ ДИСТИЛЛЯТОР
 100% очистка
 Разборный сушкинник
 Толстая сталь

ПОДРОБНЕЕ

Похожие объявления

https://www.avito.ru/surgut/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1193573690

4

Радн под: Гара: Маш: Маш: Янде: Гара: Гара: Гара: Гара: Гара: Гара: Гара: Гара: Алексей

https://www.avito.ru/surgut/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_264922964

Все объявления в Сургуте / Недвижимость / Гаражи и машиноместа / Продам / Гаражи / Железобетонный Назад Следующее →

★ **Гараж, 25 м²** 360 000 ₽
 № 264922964, размещено 26 февраля в 03:04 ● 2704 (+2)
 Добавить заметку

Площадь: 25 м², Тип гаража: железобетонный, Охрана: да

Адрес: Ханты-Мансийский АО, Сургут, р-н Центральный, пр Пролетарский 18
 Скрыть карту

в 25 микр, возле магазина "рушана", ПОДЗЕМНЫЙ приватизированный гараж, размер 3,5 м. X 6 м. + кладовка; гаражные ворота-рольставни, открываются в верх, гараж, теплый, идеальный вариант для девушки/женщины, которая не любит откапывать ворота гаража, но любит садиться в уже теплый автомобиль.
 Весь кооператив находится под видеонаблюдением и охраной.
 ВСЕГО 360 000 и у вас ПОДЗЕМНЫЙ ТЕПЛЫЙ ГАРАЖ

Показать телефон 8 912 300-300-300

Написать сообщение
 Отвечает в течение дня

Михаил
 Продавец
 На Avito с марта 2013
 Завершено 33 объявления

3 объявления пользователя

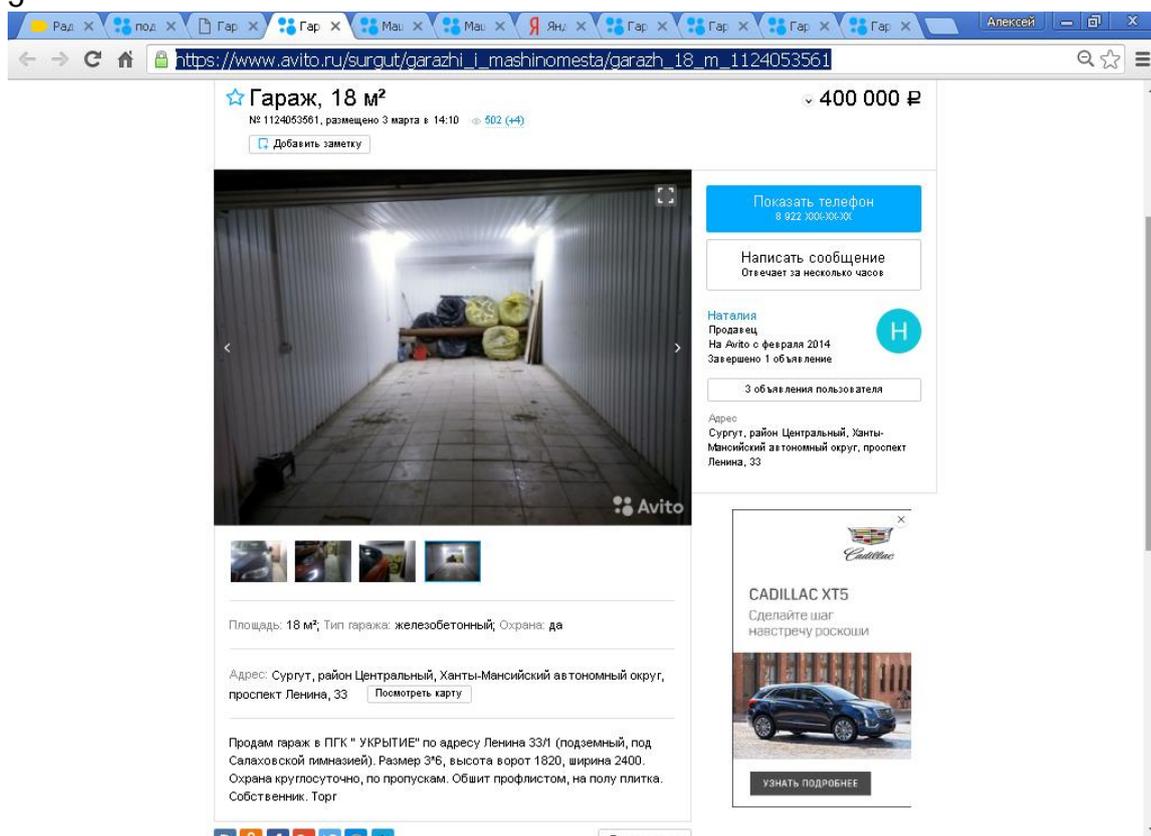
Адрес
 Ханты-Мансийский АО, Сургут, пр Пролетарский 18

ЖК «Сказка» со Складкой!
 skazka.msk.ru

Гаражные ворота от производителя
 ворота-сибири.рф

https://www.avito.ru/surgut/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_264922964

5



The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement for a garage. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/surgut/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_1124053561. The advertisement features a large photo of a long, narrow, well-lit garage with a tiled floor and concrete walls. To the right of the photo, there are several interactive buttons: 'Показать телефон' (Show phone) with the number 8 922 300-30-00, 'Написать сообщение' (Write message) with a note that it takes several hours to respond, and a profile card for 'Наталья' (Natalia), a seller since February 2014, with 3 user reviews. Below the main photo are four smaller thumbnail images. The text of the advertisement provides the following details: Area: 18 m²; Type: железобетонный (reinforced concrete); Security: да (yes); Address: Surgut, Central District, Khanty-Mansi Autonomous Okrug, Prospekt Lenina, 33; Description: 'Продам гараж в ПГК "УКРЫТИЕ" по адресу Ленина 33/1 (подземный, под Салаховской гимназией). Размер 3*6, высота ворот 1820, ширина 2400. Охрана круглосуточно, по пропускам. Обшит профлистом, на полу плитка. Собственник. Торг' (Selling a garage in the PKK "UKRYTIYE" at Lenin 33/1 (underground, under Salakhovskaya gymnasium). Size 3*6, gate height 1820, width 2400. 24-hour security, by pass. Clad in profile sheet, floor is tiles. Owner. Negotiation); Price: 400 000 rubles. At the bottom right, there is a promotional banner for a Cadillac XT5 SUV with the text 'CADILLAC XT5 Сделайте шаг навстречу роскоши' (Cadillac XT5 Make a step towards luxury) and a button 'УЗНАТЬ ПОДРОБНЕЕ' (Learn more).

https://www.avito.ru/surgut/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_1124053561

Приложение № 3

- Правоустанавливающая и техническая документация на объект оценки
1. Нежилое помещение (гаражный бокс), общей площадью 15,9 кв.м., расположенное в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 72.
Кадастровый номер 86:10:0101010:11459.



Кадастровый паспорт помещения

Стр. 1 из 3

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре

(полное наименование органа кадастрового учета)

К11

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
= 10 « мая 2016 г. № 86/201/16-180894			
Кадастровый номер:	86:10:0101010:11459		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101010		
Предшлющие номера:	—		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	10.05.2016		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:10:0101010:164
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Полэтаж № -1
3	Площадь помещения:	15,9
4	Адрес (наименование местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, "Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой", Газовый блок №72
5	Назначение:	Нежилое помещение (ЖИЛОЕ, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	286500,51
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки:	№35-3668234
11	Сведения об включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых документах:	Справка Елена Уткина №86-11-138, ООО "Сургутская СЭП", 27.04.2016 г.
13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, обремененных с объектом недвижимости:	—
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, обремененных из объекта недвижимости:	—
13.3	Кадастровые номера объектов, осуществляющих учеты в кадастровом учете:	—

Кадастровый паспорт помещения Стр. 2 из 3

14 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания и помещения): Система об объекте недвижимости имеет статус земельного

Инициалы отчества		С.И. Личное:
(полное наименование должности)	(подпись)	• (инициалы, фамилия)

М.П.

file://C:\Users\ПНК\Desktop\oks_188324363255249.xml 10.05.2016

Кадастровый паспорт помещения

Стр. 2 из 2

К11.7

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(относится к государственному кадастру недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2
--------	---	--------------	---

№ 10 - мая 2010 г. № 06/2011/10-1300994	
Кадастровый номер:	50:08:0101001:0459

План расположения помещения на плане Листа № 1 :

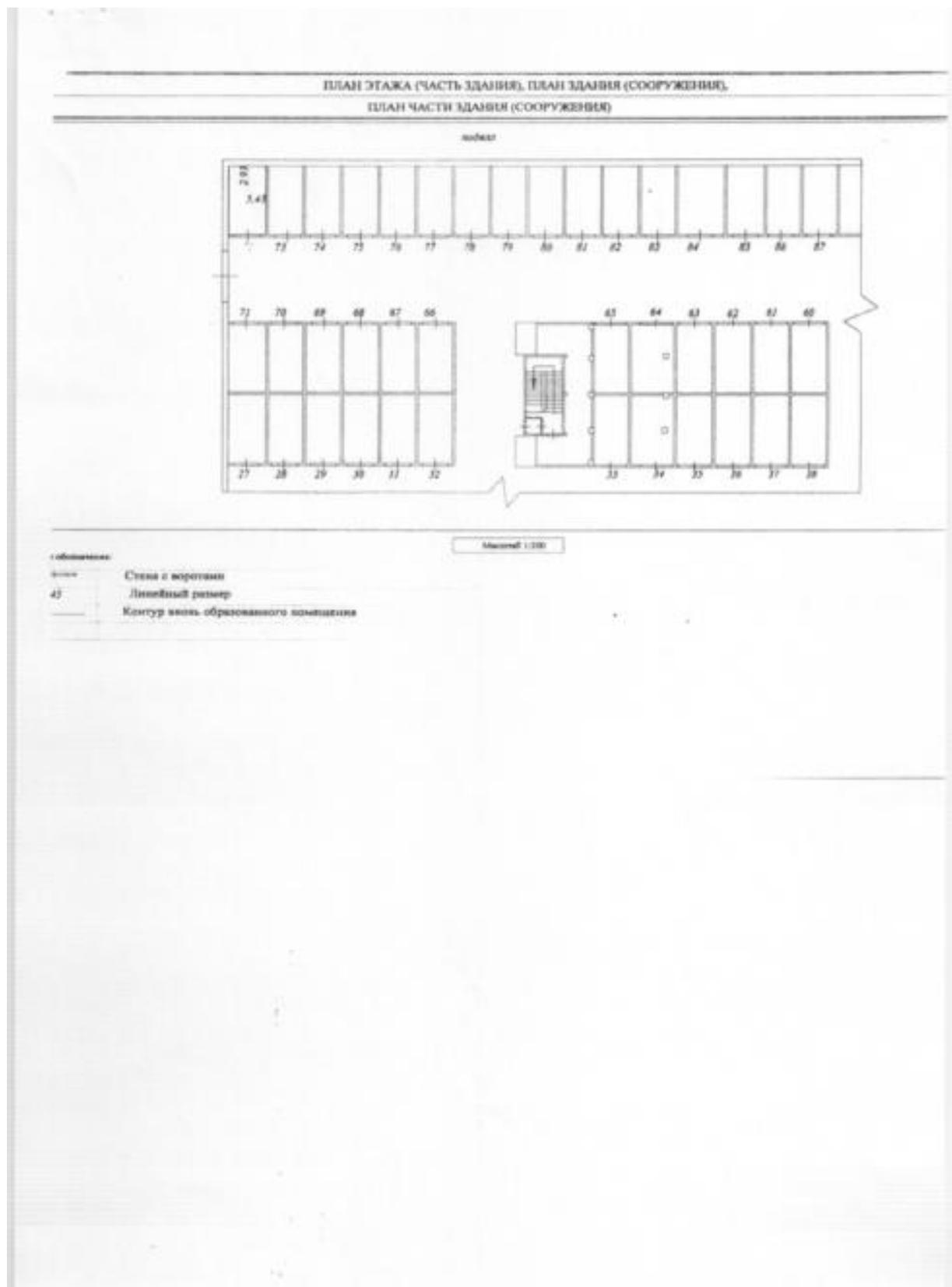
Масштаб 1:	_____
------------	-------

Подпись уполномоченного лица		С.И. Аксенов
(подпись)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

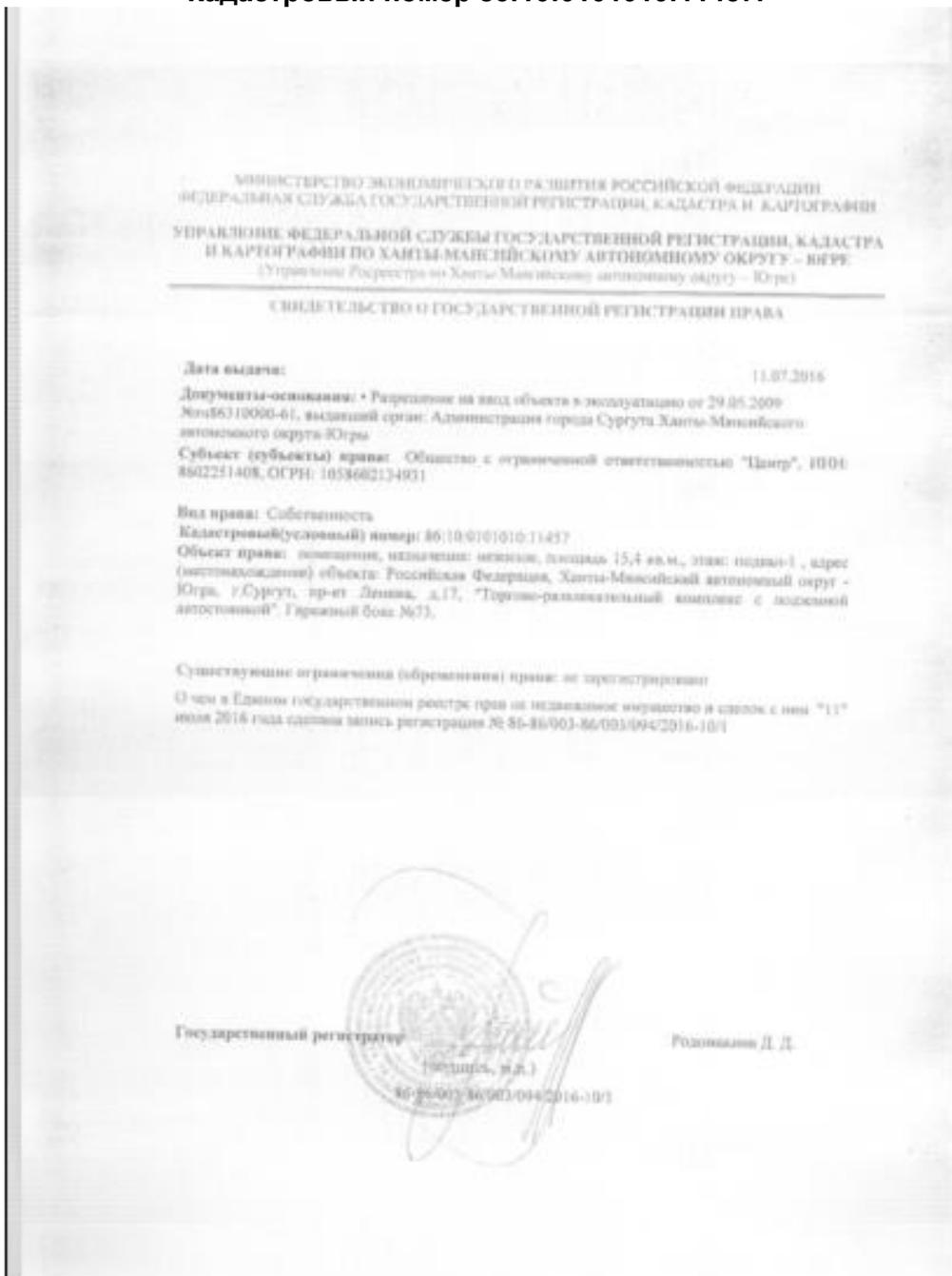
М.П.

file://C:\Users\ПКО\Desktop\ioks_188324363255249.xml

10.05.2016



2. Нежилое помещение (гаражный бокс), общей площадью 15,4 кв.м., расположенное в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 73. Кадастровый номер 86:10:0101010:11457.



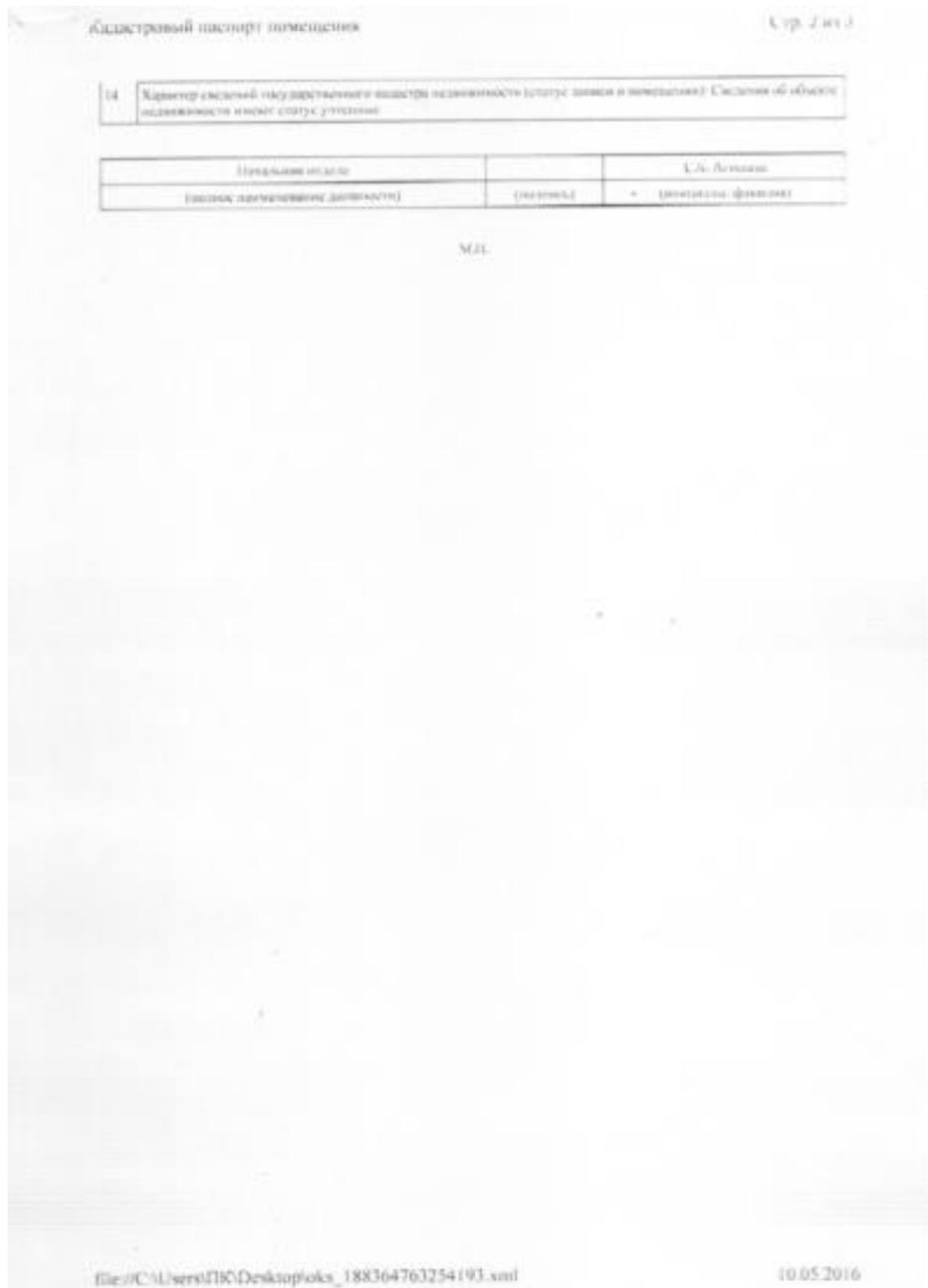
Кадастровый паспорт помещения Стр. 1 из 3

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное кадастровое агентство Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" на Хакасия-Мансийскому автономному округу - Югре

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Наименование	2
+ ДК - зак. 2010 г. № 86/2010-СЗ-Югра			
Кадастровый номер:	50:10:0101010:1457		
Номер кадастрового листа:	50:10:0101010		
Предельные размеры:			
Дата введения номера в государственный кадастр недвижимости:	10.05.2016		
Описание помещения:			
1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором размещено помещение:	50:10:0101010:144	
2	Этаж (этажи), на котором (на которых) размещено помещение:	Помещ. №-1	
3	Площадь помещения:	13,4	
4	Адрес (адресные данные помещения):	Хакасия-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, проезд Дачный, д.17, "Торгово-развлекательный комплекс с гостиницей "Мансийский". Торговый фонд, №53	
5	Материал:	Керамический	
6	Вид жилого помещения:	Объект нежилого	
7	Кадастровый номер квартиры, в которой размещено помещение:		
8	Кадастровый стоимостьруб.г.	277491,00	
9	Сводный и принят:		
10	Особые отметки: №13-1066283		
11	Сводный и исполнительный листы обременения из государственного кадастра:		
12	Сводный и кадастровый номера:	Сводный №13-1066283, ДКЮ-11-СЗ, ДКЮ-11-СЗ, Югра-Манс. Акт. 27.04.2016 г.	
13	Дополнительные сведения:		
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:		
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:		
13.3	Кадастровые номера объектов, находящихся в залоге и под арестом:		

file://C:\Users\ПД\Desktop\foks_188364763254195.xml 10.05.2016



Кadaстровый паспорт помещения

стр. 3 из 3

К/12

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2
--------	---	--------------	---

с 10 мая 2016 г. № 00/2016/007/0045

Кадастровый номер	50:08/010/010/01457
-------------------	---------------------

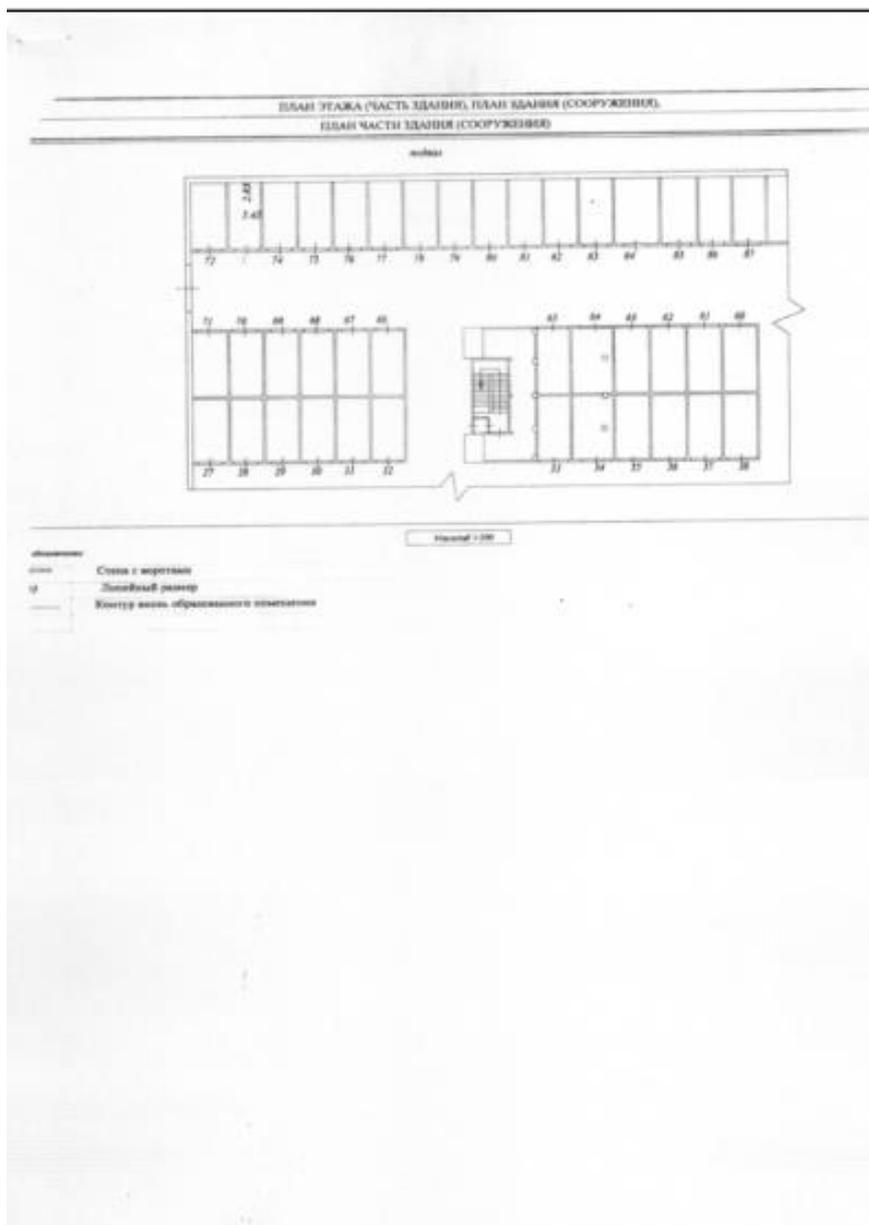
План расположения помещения на этаже (Листы № 1 -)

Масштаб 1:	
------------	--

Подпись специалиста		С.В. Аношкин
(подпись и печать специалиста)	подпись	(подпись, фамилия)

№ 11

file://C:\Users\ПК\Desktop\ока_188364763254193.xml 10.05.2016



3. Нежилое помещение (гаражный бокс), общей площадью 15,4 кв.м., расположенное в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 75. Кадастровый номер 86:10:0101010:11458.

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО ХАНТЫ-МАНСЕЙСКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ – ЮГРЕ
(Управление Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 05.07.2016

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.05.2009 №86:10:0000-61, выдавший орган: Администрация города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югры

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Центр", ИНН: 8602251408, ОГРН: 1038602134931

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 86:10:0101010:11458
Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 15,4 кв.м., этаж: -1, подвал, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, пр-кт Ленина, д 17, "Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой". Гаражный бокс №75.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июля 2016 года сделана запись регистрации № 86-86/003-86/003/094/2016-9/1

Государственный регистратор _____
(подпись, м.п.)
86-86/003-86/003/094/2016-9/1

Фролова И.А.

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре

(далее - наименование органа кадастрового учета)

К11.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
№ 10 от мая 2016 г. № 86/201/16-180095			
Кадастровый номер:	86:10:0101010:11458		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101010		
Предварительный номер:	_____		
Дата внесения записи в государственный кадастр недвижимости:	10.05.2016		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:10:0101010:104
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Подвал № -1
3	Площадь помещения:	15,4
4	Адрес (описание местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, пр-кт Ленина, д 17, "Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой", Гардеюный блок №75
5	Назначение:	Нежилое помещение (железобетонное)
6	Вид жилого помещения:	_____
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение:	_____
8	Кадастровая стоимость (руб.):	277491,06
9	Сведения о правах:	_____
10	Объемы объектов:	№35-3668253
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	_____
12	Сведения о кадастровых инженерах:	Степанова Елена Николаевна №86-11-138, ООО "Сургутская ССЦ", 27.04.2016 г.
13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих с объектом недвижимости:	_____
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих из объекта недвижимости:	_____
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	_____

14 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земли и помещений): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные

Генеральный отдел		С.Б. Агеева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

МП

Кадастровый паспорт помещения Стр. 2 из 2

К1.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выдана из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

« 10 » мая 2016 г. № 86/201/16-180093	
Кадастровый номер:	86:10:0101010:11458

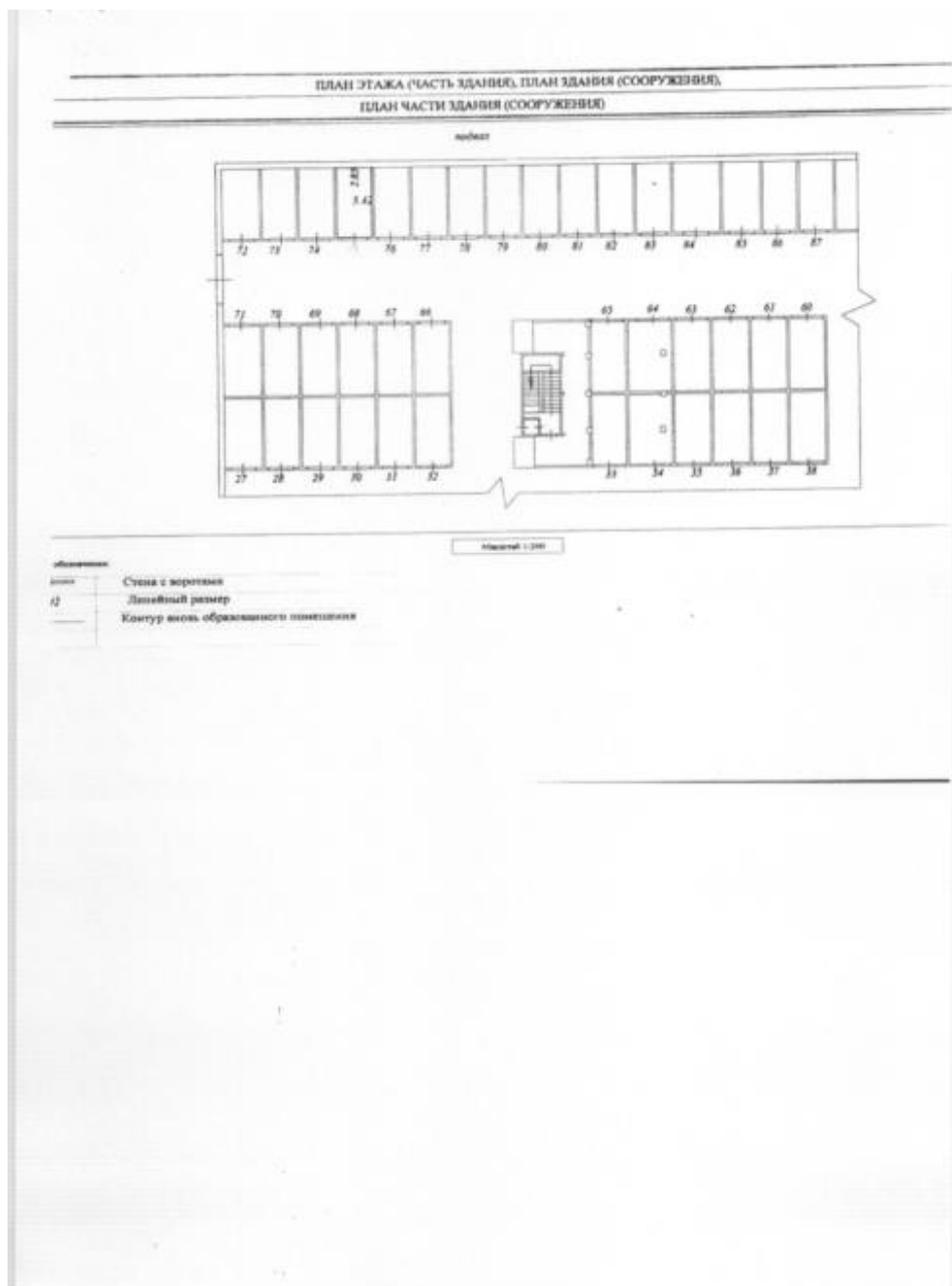
План расположения помещения на этаже (Лист № 1):

Масштаб 1:	_____
------------	-------

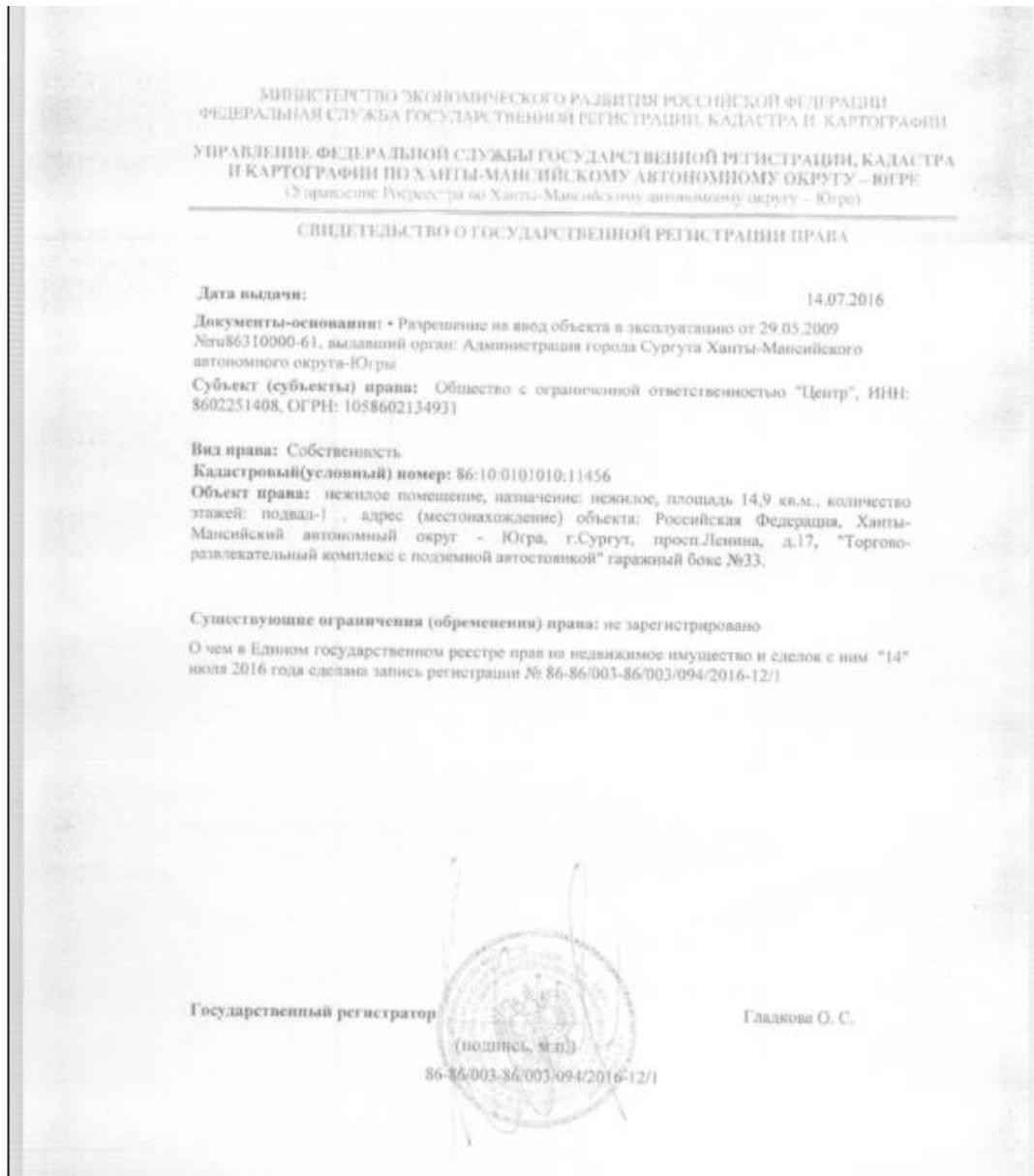
Начальник отдела (полное наименование должности)	(подпись)	С.Б. Агасиев (инициалы, фамилия)
---	-----------	-------------------------------------

М.П.

file://D:\Админ\Документы\Документы Лена\Кадастровый инженер\Технические... 10.05.2016



4. Нежилое помещение (гаражный бокс), общей площадью 14,9 кв.м., расположенное в подвальном этаже по адресу: ХМАО, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, «Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой». Гаражный бокс № 33. Кадастровый номер 86:10:0101010:11456.



Кадастровый паспорт помещения

Стр. 1 из 3

филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
Югра

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выявляет из государственного кадастра недвижимости)

Листы №	1	Всего листов:	2
* ДФ - шаг 2016 г. № 86/201/16-179871			
Кадастровый номер:	86:10:0101010:1436		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101010		
Предыдущие размеры:	-----		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	10.05.2016		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:10:0101010:164
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Павильон № 1
3	Площадь помещения:	14,9
4	Адрес (описание местонахождения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 17, "Торгово-развлекательный комплекс с подземной парковкой", 1-й этажный блок №33
5	Назначение:	Нежилое помещение (магазин, магазин)
6	Вид жилого помещения:	----- (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартала, в котором расположено помещение:	-----
8	Кадастровая стоимость (руб.):	208481,01
9	Сведения о правах:	-----
10	Особые отметки:	№35-3668268
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	-----
12	Сведения о кадастровых инженерах:	Специалист Елена Николаевна №86-11-13К, ООО "Сургутский ССЭГ", 27.04.2016 г.
13	Дополнительные сведения:	-----
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих с объектом недвижимости	-----
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих из объекта недвижимости	-----
13.3	Кадастровые номера объектов, исключенных из государственного кадастра	-----

file://C:\Users\ПК\Desktop\oks_188364613254853.xml

10.05.2016

Кадастровый паспорт помещения Стр. 2 из 3

14 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания или помещения): Сведения об объекте недвижимости имеют статус уточненные

Инициалы отдела		С.б. Актыраш
[подпись инициализирующего должностного лица]	[подпись]	* [подпись, фамилия]

М.П.

file://C:\Users\TIK\Desktop\loks_188364613254853.xml 10.05.2016

Кадастровый паспорт помещения

Стр. 3 из 3

012

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выявляет из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2
--------	---	--------------	---

№ 30-н/ав 2016 г. № 86/201/16-17871

Кадастровый номер:	50:01/010/00-11456
--------------------	--------------------

План расположения помещения на этаже (этажа) № 1

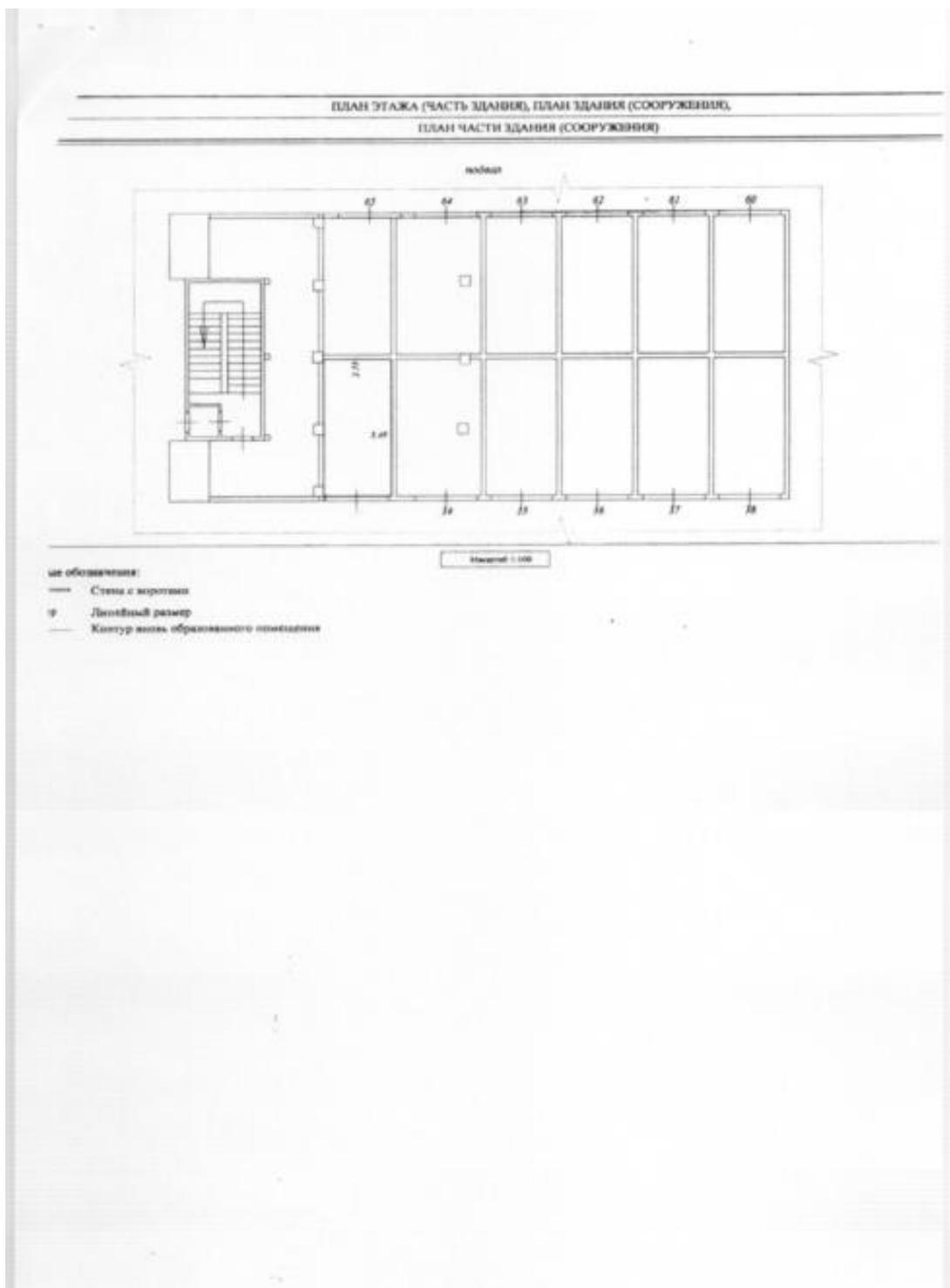
Масштаб 1:	
------------	--

Подпись агента (полное наименование должности)	Подпись	С.А. Агеева (подпись, фотокоп)
---	---------	-----------------------------------

М.П.

file://C:\Users\ПК\Desktop\ok_188364613254853.xml

10.05.2016



Приложение № 4

Документы оценщика

«СВЕТЛА»
ПРЕЗИДЕНТ РОО
ТАБАКОВИЧ С.А.



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению
Табаковой Светланы Алексеевны
(Ф.И.О. Заявителя для полного наименования организации)

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

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

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

12 июля 2007 г.
(дата)





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Шатохина Алексея Олеговича

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

о том, что Шатохин Алексей Олегович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 004066

« 18 » марта 2008г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03 июля 2017 г.

Дата составления выписки « 03 » июля 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Шатохин Алексей Олегович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 7103 № 885941, выдан 09.04.2003г.

Городским отделом милиции №7 УВД Калининского округа г. Тюмени

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«18» марта 2008г., регистрационный № 004066

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

Выдано «03» июля 2017 года.

Президент



С.А. Табакова

0024130 *





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 876645

Настоящий диплом выдан Шатохину
Алексею Олеговичу
 в том, что он(а) с 01-го апреля 2005 г. по 21-го октября 2005 г.
 прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ Московская
Финансово-Промышленной
образовательного учреждения (образовательного профессионального образования)
Академии
 по программе профессиональной переподготовки
специальной программы, позволяющей приобрести квалификацию
"Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 21-го октября 2005
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Шатохина
(фамилия)
Алексея Олеговича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Город Москва
 год 2005

Власов
 Президент государственной
 аттестационной комиссии
 (подпись)
 (подпись)



МФ Диплом 016

Диплом является государственным документом
 о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
 профессиональной деятельности

Регистрационный номер 584

СОГАЗ

СТРАХОВАЯ ГРУППА

ПОЛИС № 1518 PL 0001
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

г. Тюмень

"18" января 2018 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице начальника отдела сопровождения корпоративных продаж Тюменского филиала Басовой Елены Юриевны, действующего на основании доверенности № Ф15-91/16 от 01.12.2016г., с одной стороны, и

Шатохин Алексей Олегович (паспорт серия 71 11 № 889834 выдан отделом УФМС России по Тюменской области, в Восточном АО г. Тюмени 28.09.2011 г., адрес регистрации - г. Тюмень, ул. 9 мая, д. 7, кв. 42, д.р. 04.11.1980г.), именуемый в дальнейшем "Страхователь", с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "11" января 2018 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом саморегулируемой организации Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков».
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил. 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. Срок действия договора страхования:	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «21» января 2018 года и действует до 24 часов 00 минут «20» января 2019 года. Если к установленному в п. 8 Полиса сроку страховая премия не поступила на расчетный счет Страховщика или поступила меньшая сумма, то договор считается незаключенным.
5. Страховая сумма:	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.
6. Лимиты ответственности	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек
7. Страховая премия (размер) Порядок уплаты:	1 800,00 (Одна тысяча восемьсот) рублей 00 копеек. Страховая премия уплачивается путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика до "20" января 2018 года.
8. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами
9. Внесение изменений и прекращение договора страхования:	В соответствии с Правилами
10. Приложения, являющиеся	1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" от 12.05.2015 года Страховщика. Правила обязательны для сторон.

неотъемлемой частью
настоящего Полиса

2. Заявление от "11" января 2018 г.

Страхователь
Шатохин Алексей Олегович

Адрес места регистрации: - г. Тюмень, ул. 9 мая, д. 7, кв. 42
Тел/факс: 8-912-922-79-36

Реквизиты документа, удостоверяющего личность:
паспорт серия 71 11 № 889834 выдан отделом УФМС
России по Тюменской области, в Восточном АО г. Тюмени
28.09.2011 г.
Дата рождения: 04.11.1980г.

Страховщик
Акционерное общество "Страховое общество газовой
промышленности" (АО "СОГАЗ")

Юридический адрес: 107078, г. Москва,
пр. Академика Сахарова, д.10

Тюменский филиал АО "СОГАЗ"
625003, г. Тюмень, ул. Республики, 14/7, а/я 2741
Федеральный номер Единого контакт-центра
8-800-333-0-888

Тел/факс: +7(3452) 38-28-42, 38-28-18

Банковские реквизиты: Получатель: АО «СОГАЗ»
ОГРН 1027739820921

ИНН 7736035485 КПП 997950001

р/с 40701810599010150001

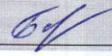
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ "РОССИЯ" г. Москва

к/с 30101810145250000220

БИК 044525220

Правила вручены Страхователю

 / А.О. Шатохин /
(подпись)

 / Е.Ю. Басова /
(подпись)

