Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Уральскому федеральному округу

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.06.2022, поступившего на рассмотрение 13.06.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

13.06.2022г. № КУВИ-001/2022-93483492	
Кадастровый номер:	86:20:0000060:496
Номер кадастрового квартала:	86:20:0000060
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:134:002:000053190:0001:20128; Кадастровый номер 86:20:000060:408:71:134:002:000053190:0001:20128; Условный номер 86-86-04/051/2010-065
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, ул. Транспортная, д. 11/1, пом. 128
Площадь:	292.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	гараж
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2918439.22
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

13.06.2022г. № КУВИ-001/2022-93483492	
Кадастровый номер:	86:20:0000060:496

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Половинко Евгений Юрьевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

13.06.2022г. № КУВИ-001/2022-93483492	
Кадастровый номер:	86:20:0000060:496

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Косимов Нурали Исмонович, 23.03.1969, киш. Тагноб Московского р-на Респ. Таджикистан, Российской Федерации, СНИЛС 144-079-338 62 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 14 №384741, выдан 14.05.2014, Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автоном.окр.-Югре в гор. Нефтеюганске
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86-04/051/2010-065 25.11.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	02.10.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	86-86-04/043/2013-405	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.10.2013 по 12.10.2023 с 02.10.2013 по 12.10.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК", ИНН: 7717002773, ОГРН: 1027739543182	
	основание государственной регистрации:	Договор залога (ипотеки), № 13/КФЗ-3/07/2, выдан 12.09.2013, дата государственной регистрации: 02.10.2013, номер государственной регистрации: 86-86-04/043/2013-405	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

13.06.2022г. № КУВИ-001/2022-93483492	
Кадастровый номер:	86:20:0000060:496

8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

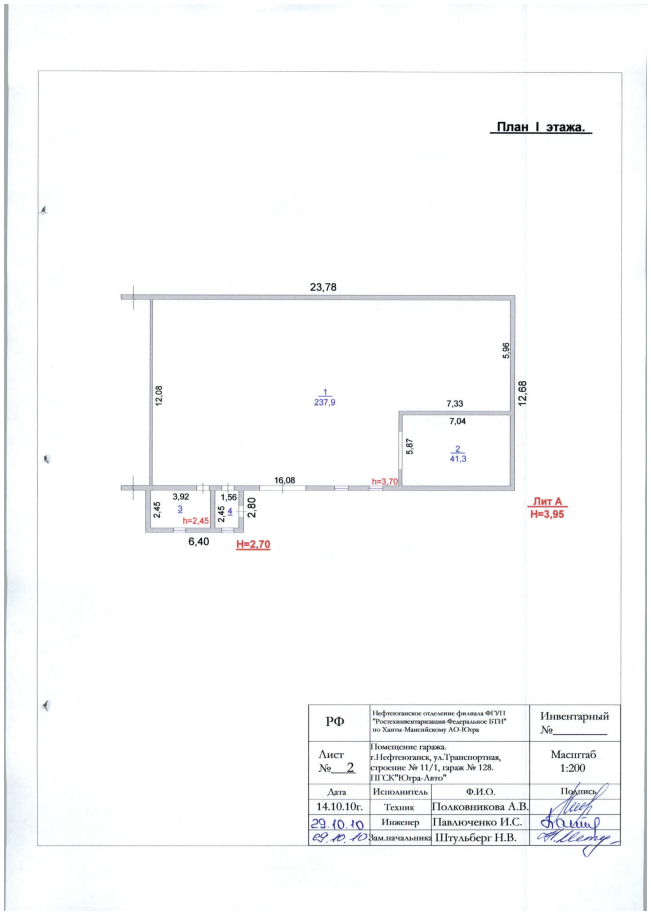
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

13.06.2022г. № КУВИ-001/2022-93483492	
Кадастровый номер: 86:20:0000060:496	Номер этажа (этажей): 01



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ООО «АССОЦИАЦИЯ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ»
ОГРН №1198617013946 от 22.11.2019г.
ИНН/КПП №8602295109/860201001
г.Сургут ул. 50 лет ВЛКСМ, д.1 офис 304
Тел.(3462) 91-43-61, 66-86-72
E-mail: z914361@mail.ru,
http://hmao-expert.ru

ОТЧЕТ № 21-11-015

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

Наименование объектов оценки	Помещение гараж
Местонахождение объектов оценки	ХМАО-Югра, г.Нефтеюганск, ул. Транспортная, 11/1, гараж №128 (входит в состав ПГСК «Югра-Авто»)
Собственник	Косимов Нурали Исмонович
Заказчик	Косимов Нурали Исмонович
Дата оценки	30.10.2021г
Дата осмотра объектов оценки	30.10.2021г
Дата составления отчета:	07.11.2021г.

Сургут 2021

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ....2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ....3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ....5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ....5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ....6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ....7
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....8
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ....10
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ....14
9. ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....15
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ....16
11. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ....17
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ....18
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ....30
14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ....32
15. ПРИЛОЖЕНИЯ....33

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке выполнен на основании договора на оценку №21-11-015 от 30.10.2021 г.
Задание на оценку составлено в соответствии с требованиями ФСО № 1, 2, 3, 7, 9.
Объект оценки:
1) Нежилое здание. Гараж. Общая площадь 292,60 кв.м.

Вид оцениваемого права: Собственность
Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия хозяйствующего решения.
Дата определения стоимости объекта оценки: 30.10.2021г.
Дата осмотра объекта оценки: 30.10.2021г.
Дата составления отчета об оценки: 07.11.2021г.
При проведении оценки:

- Оценщик использовал полученные от заказчика документы, описание характеристик обьектов;
- В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.
- Оплата услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределённой стоимостью или стоимостью, определённой в пользу заказчика или иных лиц связанных с оцениваемым объектом.

При составлении отчета об оценке:

- Оценщик основывался на своих знаниях, суждениях, опыте и мнении относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки.
- Оценщик выступал в качестве беспристрастного консультанта, у него не было текущего имущественного интереса, и отсутствовал будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и у него отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.
- Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.
- Отчет об оценки составлен на русском языке, в одном экземпляре, итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в рублях Российской Федерации.
- Отчет об оценки составлен на бумажном носителе, в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, прошит, пронумерован постранично, подписан оценщиком который провел оценку, а также скреплен печатью оценщика.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Полученные результаты различными подходами		
	Затратный	*Сравнительный*	*Доходный*
Нежилое здание. общ. площадь 292,60 кв.м.	Не применялся	**8 567 000,00**	**9 317 000,00**

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом допущений округленно составляет:

Рыночная стоимость гаража, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г.Нефтеюганск, ул. Транспортная, 11/1, гараж №128 (входит в состав ПГСК «Югра-Авто»), с учетом округлений и допущений составляет: 8 681 000,00 (Восемь миллионов шестьсот восемьдесят одна тысяча)

Генеральный директор, Эксперт Утверждаю_____Е.А.Орлов

Оценщик
Исполнитель В.В. Агнев
(Отчет подписан ЭЦП[1])

[1] Федеральный закон от 06.04.2011 N 63-ФЗ (ред. от 23.06.2016) "Об электронной подписи" (с изм. и доп., вступ. в силу с 31.12.2017). П.1. Информация в электронной форме, подписанная квалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе.(в ред. Федерального закона от 30.12.2015 N 445-ФЗ). Подпись ЭЦП в виде бумажного носителя в приложении к данному отчету

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Нежилое здание. Местонахождение (адрес) объекта оценки: ХМАО-Югра, г.Нефтеюганск, ул. Транспортная, 11/1, гараж №128 (входит в состав ПГСК «Югра-Авто») Вид права: Собственность Нежилое здание. Общая площадь 292,60 кв.м. Дата ввода в эксплуатацию: 2010 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) прав	Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результаты оценки предполагается использовать для принятия хозяйствующего решения
Ограничения связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	не выявлены.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки:	30.10.2021г
Дата осмотра объекта оценки:	30.10.2021г
Дата составления отчета:	07.11.2021г.
Срок проведения оценки:	с 30.10.2021г. по 07.11.2021г.
Основание проведения оценки:	Договор № 21-11-015 от 30.10.2021г.
Собственник	Косимов Нурали Исмонович
Заказчик	Косимов Нурали Исмонович
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.	Оценка основывается на информации включающей в себя, но не ограниченной: • Информация предоставленная заказчиком (см.Приложение: правоустанавливающие и иные документы) • Общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка • Информация, имеющейся в архивах оценщика и полученной за время проведения оценки • Без проведения специальных экспертиз – юридической экспертизы правового положения оцениваемых объектов, аудиторской проверки финансовой отчетности и инвентаризации.
Иная информация:	отсутствует

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. О Заказчике

Наименование заказчика	Косимов Нурали Исмонович
Данные заказчика	Паспорт 6714 384741 выдан 14.05.2014 Отделом УФМС России по ХМАО-Югре в г.Нефтеюганске

3.2. Об Оценщике

Сведения об оценочной организации	ООО «Ассоциация независимой оценки и экспертизы»

Юридический адрес	628403,ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.50 лет ВЛКСМ, д.1 - 304
Фактический адрес	628403,ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.50 лет ВЛКСМ, д.1 - 304
ОГРН	1198617013946 от 21.11.2019г
ИНН/КПП	8602295109/860201001
Банковские реквизиты	АО «Тинькофф Банк» БИК № 044525974 к/с № 30101810145250000974 р/с № 40702810510000059764 3
Сведения об ответственности оценочной организации	Ответственность ООО «Ассоциация независимой оценки и экспертизы» застрахована по договору страхования №433-748-092759/19 от 25.11.2019г в СПАО «Ингосстрах» Страховая сумма 5 000 000,00 руб.
Сведения о руководителе	Генеральный директор Орлов Евгений Александрович, действующий на основании устава от 07.11.2019г
Квалификация и степень участия в проведении оценки привлекаемых специалистов (экспертов), состоящих в штате оценочной организации:	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Агнев Виталий Викторович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» СРО РАО), реестровый № 01223
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Частное учреждение «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» г.Саратов Диплом о профессиональной переподготовке №642407193916 от 30.04.2018г Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 015775-1 от 30.11.2018 г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 017568-2 от 20.09.2019г
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность застрахована в ООО РСО «Евроинс», страховой полис - срок действия с 15.12.2020 г. по 14.12.2021 г., страховая сумма 3 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2018 г. по настоящее время
Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». В рамках данного отчета отсутствовал факт вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил соглашение.	

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими *допущениями*, если иное не зафиксировано в отчете:

- Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.
- Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме и может использоваться только в соответствии с целями оценки, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Заказчиком не предоставлены данные, а оценщиком не выявлены обременения относительно объекта оценки. Расчеты проведены исходя из предположения об отсутствии обременений на оцениваемый объект.

- Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правого положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию.
- От оценщика не требовалось, и он не проводил анализ правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.
- Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого проводились расчеты.
- Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.
- При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет об оценке содержит профессиональные мнения Оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату проведения оценки. Итоговая величина стоимости не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене.
- Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб, в случае несанкционированного использования и распространения настоящего отчета об оценке (или любой его части).

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.
- Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения типа деятельности объекта оценки.
- Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком.
- Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID-19), могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него

Иные допущения, принятые в ходе проведения оценки, представлены по тексту Отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ЗАКОНЫ И ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими законодательными актами:

Гражданским кодексом РФ,

Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». При осуществлении оценочной деятельности оценщик применяя действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки (ФСО):

- Федеральный стандарт оценки - Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1) от 20 мая 2015 г. N 297 г., Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия

оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

- Федеральный стандарт оценки - Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2) от 20 мая 2015 г. N 298 г.Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.
- Федеральный стандарт оценки - Требования к отчету об оценке (ФСО N 3) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки.
- Федеральный стандарт оценки – Оценка недвижимости (ФСО N 7) от 25 сентября 2014г. N 611. Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки (ФСО N 1, 2, 3) а так же развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.
- Федеральный стандарт оценки - Оценка для целей залога (ФСО N 9) от 01.06.2015 г. N 327. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при оценке объектов оценки для целей залога, включая оценку для целей ипотечного кредитования. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует при оценке для целей залога требования, установленные ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3, иными федеральными стандартами оценки, регулирующими оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденными Минэкономразвития России.

5.2. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РОО

При оценке выполнялись требования Свода стандартов оценки РОО (ССО РОО 2015)[1] (далее ССО РОО), существующие принципы и методики проведения оценки.

- ССО РОО 02-011-2015. Система нормативных документов Российского общества оценщиков. Основные положения (принят и введен в действие решением Совета РОО 23.12.2015 г., протокол 07-Р);

Обязательность применения ССО РОО обусловлена членством оценщика в общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

6.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект, располагается в г Нефтеюганске, ХМАО-Югре, Тюменской области.

Нефтеюганск расположен в юго-восточной части Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, географическое положение которого отнесено к центральной части Западно-Сибирской равнины. Третий по размеру (после Сургута и Нижневартовска) город автономного округа.

Нефтеюганск расположен на правом берегу протоки Юганская Обь, это единственный крупный город на Оби, целиком расположенный на острове между речными протоками.

Площадь - 15379 гектар

Население - 127 737 человек

Природно-климатические особенности

Ханты – Мансийский автономный округ расположен в центральной части Сибири (Центральная часть Западно-Сибирской равнины). Город Нефтеюганск расположен на территории Западно-Сибирской равнины, на правом берегу реки Оби.

[1] Утверждены решением Совета РОО от «23» декабря 2015г., протокол 07-Р.

Округ и город Нефтеюганск расположен в пределах одной природной зоны – лесной. Основную часть территории района занимают болота и тайга. Среди болот и лесов расположено более 25 тысяч озер.

Климат резко континентальный, характеризуется быстрой сменой погодных условий, особенно в переходные периоды – от осени к зиме и от весны к лету. В течение одних суток могут наблюдаться значительные колебания температуры и атмосферного давления. Зима суровая и продолжительная с устойчивым снежным покровом, лето короткое и сравнительно теплое. Средняя температура января по округу от -18°С до -24°С. Период с отрицательной температурой воздуха в округе продолжается 7 месяцев, с октября до начала мая.

Преобладающее направление ветра летом – северное, в отличие от зимы, когда чаще наблюдается южный ветер.

6.2. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Параметр	Пояснение	Ссылка на документ
Объект оценки	Нежилое здание. Общая площадь 292,60 кв.м.	Технический паспорт
Балансовая стоимость, инвентарный номер	Данные не предоставлены	
Обременения на объект оценки	Иных данных об обременениях на объекты оценки заказчиком не предоставлено, в связи, с чем оценщик исходил из допущения, что объекты оценки свободны от каких-либо обременений со стороны третьих лиц.	Технический паспорт
Сведения о правообладателе:	Косимов Нурали Исмонович	Технический паспорт

Вывод: Свободное обращение объектов оценки на рынке является физически возможным и юридически допустимым – при отсутствии законодательных ограничений и наличия Объекта в натуре. Таким образом, на основании изучения предоставленных документов заказчиком, можно сделать вывод о пригодности объектов к оценке. Все документы использованные при оценке объектов подтверждающие действительность данных указанных при расчете стоимости объектов оценки а так же при составление описания количественных и качественных характеристик объектов оценки, приложены к отчету в приложении.

6.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Основные сведения объектов оценки приведены в таблицах указанных ниже. Иные сведения указаны в соответствующих главах данного отчета, а также фотоматериалы объекта оценки, подтверждающие наличие объектов в натуре и их фактическое состояние на момент оценки (см. Приложение).

Таблица 6.1. *Описание и основные характеристики нежилых помещений*

Показатель	Значение
Объекты оценки	Нежилое здание. Гараж
Местонахождение (адрес)	ХМАО-Югра, г.Нефтеюганск, ул. Транспортная, 11/1, гараж №128 (входит в состав ПГСК «Югра-Авто»)
Вид права	Собственность
Назначение объектов	Нежилое, процент готовности объекта 100%
Площадь объектов	292,60 кв.м. (нежилое здание)
Этажность объекта	1 этажный
Строительные характеристики нежилого здания	
Наружные и внутренние капитальные стены	Металлический каркас, монолитные – 100% готовности
Состояние помещений	Хорошее

Показатель	Значение
Инженерное оборудование	
Отопление и сан. тех устройства	100% готовности
Электроснабжение	100% готовности
Прочие	Отмостки - 100% готовности
Характеристики земельного участка	
Площадь	292,6 кв.м
Категория земель	Земли населенный пунктов

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на его стоимость не выявлены.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объекта по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегменты рынка недвижимости:

- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

7.1. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.НЕФТЕЮГАНСКА

В основе неравномерности развития рынка недвижимости, в различных городах России лежат, в первую очередь, объективно существующие, тесно связанные между собой факторы, такие как:

- административный статус и масштаб города, характер его социально-экономического развития;
- структура и состояние недвижимого фонда города;
- удаление от столиц, других крупных центров, соседних государств;
- наличие транспортных коммуникаций и степень развития остальной инфраструктуры;
- природно-климатические условия;
- качество жизни (включая социальную, криминогенную и экологическую обстановку).

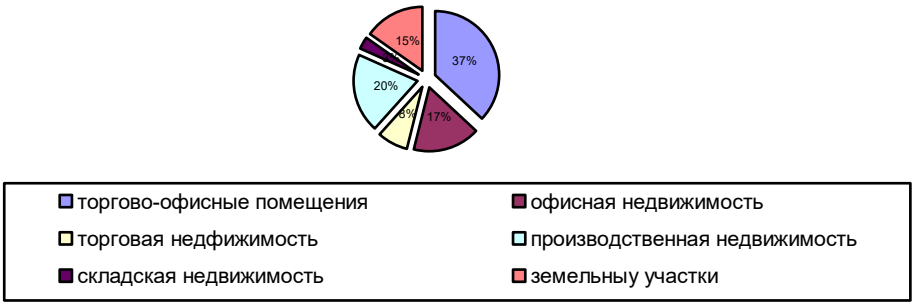
Рынок коммерческой недвижимости в г.Нефтеюганске весьма региональный и некоторые привычные для городов миллионников понятия здесь могут отсутствовать.

На рынке коммерческой недвижимости преобладают все больше сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, но развивается медленно. Приобретая права на аренду нежилых помещений у муниципального фонда, арендаторы обязаны проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т. д. Величина арендной ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, количества телефонных линий, близости к основным городским магистралям, удобства подъезда.

Различные сделки, предметом которых являются отдельно стоящие здания и части зданий (помещения), представляют собой наиболее распространенное явление на рынке коммерческой недвижимости. Например, наиболее часто встречаются сделки, связанные с арендой или продажей (покупкой) объектов коммерческой недвижимости. В связи с этим такое направление, как оценка коммерческой недвижимости, в последнее время приобретает всё большую популярность.

Рынок коммерческой недвижимости г.Нефтеюганска подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, складские, производственные.

Количество предложений за сентябрь-октябрь 2021г



Недвижимость торгового назначения

Главным фактором успешной деятельности предприятий торговли является выгодное месторасположение, именно оно определяет объем товарооборота. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами, станциями различных видов сообщения. Преобладающей формой сделок на рынке торговых помещении в центре города является купля-продажа торговых помещений, за пределами центра — аренда помещений. Ставки арендной платы в центре и на окраине отличаются в несколько раз. Многие покупатели сначала берут торговое предприятие в аренду, чтобы проверить, пойдет или нет торговля в данном месте, а затем покупают его. Получает развитие практика, когда арендуется земельный участок, на котором осуществляется торговля с автомашин или из контейнеров.

Диаграмма 1. Средняя стоимость продажи недвижимости торгового назначения, руб./кв.м.

Площадь продаваемых торговых помещений колеблется от 50,0 кв.м. до 1 016,0 кв.м. и выше. Самая высокая стоимость продажи одного кв.м. торговой недвижимости 76 400,00 рублей в центральном районе. Самая низкая стоимость продажи одного квадратного метра торговой недвижимости 12 800,00 рублей в Восточном районе. Средняя цена по городу независимо от местоположения составляет 75 000,00 руб./кв.м. Диапазон стоимости за кв.м. площади независимо от района составляет от 58 000,00 до 102 000,00 рублей.

Диаграмма 2. Средняя стоимость аренды нежилой недвижимости, руб./кв.м.

Площадь арендуемых помещений колеблется от 28,0 кв.м. до 38 000 кв.м. Самая высокая стоимость аренды одного квадратного метра нежилой недвижимости 1 100 рублей в Центральном районе. Самая низкая стоимость аренды одного квадратного метра нежилой недвижимости 500 рублей в 25-м районе. Средняя цена арендуемого помещения по городу независимо от местоположения составляет 700 руб./кв.м. Диапазон стоимости за кв.м. площади независимо от района составляет от 500,00 до 1 100,00 рублей

Часто коммерческая недвижимость не имеет конкретного назначения и может быть торгово-офисной, производственной поэтому цены и площади на них могут совпадать.

Недвижимость производственного назначения

Динамично развивающимся сегментом рынка недвижимости является рынок производственных помещений. Для него характерна стабильность, устойчивость спроса и предложения, цен. На рынке предлагаются специализированные, оснащенные погрузо-разгрузочной техникой, отапливаемые, имеющие надежную охрану ангары, подвальные и полуподвальные помещения в административных зданиях и др.

В настоящее время применяются следующие основные формы предоставления производственных помещений: аренда, ответственное хранение груза, ремонт, иные услуги

Ставки арендной платы на рынке производственных помещений дифференцированы в зависимости от степени автоматизации и наличия специального оборудования, месторасположения, удаленности от транспортных узлов. Предложение на рынке помещений имеет тенденцию роста. Затраты на производство значительно ниже затрат на жилье, офисные помещения. Увеличение потребности на производственные объекты по мере увеличивающегося числа хозяйствующих субъектов будет предъявлять гарантированный спрос на помещения.

Диаграмма 4. Средняя стоимость продажи недвижимости производственного назначения, руб./кв.м.

Площадь продаваемых производственных помещений колеблется от 72,0 кв.м. до 800,0 кв.м. Самая высокая стоимость продажи одного квадратного метра недвижимости 40 000 рублей в Северном районе. Самая низкая стоимость продажи одного квадратного метра производственной недвижимости 15 300 рублей в 25-м районе. Средняя цена по городу независимо от местоположения составляет 25 500,00 руб./кв.м. Диапазон стоимости за кв.м. площади независимо от района составляет от 40 000,00 до 20 000,00 рублей

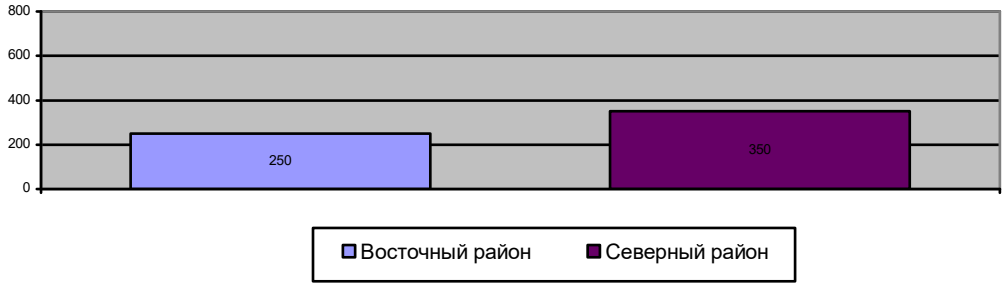


Диаграмма 5. Средняя стоимость аренды недвижимости производственного назначения, руб./кв.м.

Площадь арендуемых помещений колеблется от 100,0 кв.м. до 10 000,0 кв.м. Самая высокая стоимость аренды одного квадратного метра недвижимости 400 рублей в Северном районе. Самая низкая стоимость аренды одного квадратного метра недвижимости 200 рублей в Восточном районе. Средняя цена арендуемого производственного помещения по городу независимо от местоположения составляет 350 руб./кв.м. Диапазон стоимости за кв.м. площади независимо от района составляет от 200,00 до 400,00 рублей

7.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если

представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Вывод: Принимая во внимание все вышеперечисленные факторы, текущее использование объектов оценки и принимается как наиболее допустимое и эффективное, законодательно разрешенное.

7.3. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (процедуры составления объективного представления об объекте инвестирования, включающая в себя оценку инвестиционных рисков, независимую оценку объекта инвестирования, всестороннее исследование деятельности компании, комплексную проверку её финансового состояния и положения нарынке если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

Согласно, методическим рекомендациям “Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала” (по срокам реализации ликвидность имеет следующие градации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	1-3	4-6	7-18

В настоящее время наиболее ликвидными объектами недвижимости остаются нежилые помещения, находящиеся в самом дешевом сегменте рынка коммерческой недвижимости. Наименее ликвидными являются объекты, так называемой, элитной недвижимости.

Ликвидность коммерческого объекта складывается из массы факторов. При этом немаловажно, что в каждой категории коммерческой недвижимости есть свои критерии ликвидности.

Рассмотрим основные параметры, способные повысить или понизить ликвидность недвижимости.

Месторасположение. Если говорить о городской недвижимости, то самой высокой ликвидностью обладают нежилые помещения в районах с хорошей транспортной доступностью и насыщенной инфраструктурой. Особенно большое значение имеет близость социальных учреждений – детских садов, школ. Наибольшую ликвидность по местоположению имеют нежилые помещения в Центральном районе (пр-кт Ленина, пр-кт Мира, ул.Профсоюзная, ул.Чехова, ул.Энергетиков, ул.Энгельса, ул.Островского и др.). Они имеют хорошую транспортную доступность, развитую инфраструктуру и, характеризуются близостью ксоциально-культурным учреждениям (школы, детские сады, лечебные учреждения, спортивные объекты)

Наименее ликвидны нежилые помещения в промышленных зонах и пригородных поселках (поселках приближенных к черте города). Они имеют удовлетворительную транспортную доступность, слабо развитую инфраструктуру и характеризуются удаленностью от социально-культурных учреждений.

Территориальная ликвидность объектов коммерческой недвижимости может меняться с появлением информации об открытии новых маршрутах общественного транспорта или началом строительства какого-то крупного объекта вблизи объекта коммерческой недвижимости.

Характеристики объекта. Покупая объект коммерческой недвижимости, как правило, люди

отдают предпочтение современному фонду. Так, нежилые помещения в более новых зданиях пользовались большей популярностью, чем нежилые помещения старой застройки. Однако, в настоящий период времени, в связи с высокой стоимостью новостроек и последующими затратами их ремонт, большей ликвидностью пользуются нежилые помещения на вторичном рынке. Нежилые помещения 1 и 2 группы капитальности более ликвидны, чем помещения 3, 4 и 5 групп капитальности. На ликвидность во многом влияет этаж, на котором расположенопомещение, наличие парковки, состояние подъездных путей, наличие отдельного входа, благоустройство территории.

Характеристики нежилых помещений. К основным техническим характеристикам нежилых помещений относят основную и вспомогательную площадь, количество помещений, этажность, наличие дополнительных технических помещений, высота потолков, необходимость проведения ремонта, наличие и состояние коммуникаций.

Что касается общей площади, то здесь основным критерием будет ее соответствие принятому риэлторами диапазону комфортности размещения. Для ликвидных нежилых помещений примерный диапазон общей площади до 300квадратных метров, для земельных участков – до 500 до 1500 кв.м.. При этом отклонения, как в меньшую, так и в большую сторону могут привести к довольно существенному затруднению процесса продажи такихобъектов. Например, продать нежилое помещение площадью 5 квадратных метров примерно, так же трудно, как и площадью в 1000 квадратов, потому что требуется найти весьма специфического покупателя.

Срок продажи зависит от цены объекта, поэтому снижая цену, можно повысить ликвидность: Так квартира с маленькой кухней на первом этаже не очень желанна, но при сниженной цене данный вариант тоже будет востребован.

При адекватной цене на объекты покупатели находятся в течение 2-3 месяцев, в каких бы районах и в каких бы домах они не предлагались. В настоящее при адекватно определенной цене средний срок продажи ликвидной коммерческой недвижимости – 2-3 месяца.

Применительно к Объекту оценки характеристика ликвидности рассмотрена в ниже приведенной таблице.

Наименование Показателя	**Значение**	**Характеристика ликвидности**
Состав объекта	Нежилое здание	Средняя. Согласно, анализа рынка недвижимости, ориентировочный срок продажи 4-6 мес.
Месторасположение	ул. Транспортная	Преобладают объекты производственно-складского назначения, недалеко расположены складские здания, производственный комплекс. Доступность для транспортных средств хорошая. Налажено регулярное автобусное сообщение.
Характеристики здания	Многоэтажное здание, постройки 100% готовности по состоянию на 30.10.2021г, группа капитальности I	Средняя. Износ средний. Инженерные коммуникации используются продолжительное время.
Характеристики объекта в целом, вт.ч.		Средняя
Общая площадь	292,60 м^2	Средняя. Согласно, анализа рынка недвижимости, ориентировочный срок продажи 4-6 мес.
Наличие земельного участка	Собственность	Средняя. Согласно, анализа рынка недвижимости, ориентировочный срок продажи 4-6 мес.
Состояние отделки	В целом состояние удовлетворительное	Средняя. Согласно, анализа рынка недвижимости, ориентировочный срок продажи 4-6 мес.

Таким образом, можно сделать вывод, что Объекты оценки обладают средней ликвидностью (примерный срок реализации на свободном рынке по рыночной стоимости составляет от 4 до 6 месяцев).

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов

следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценка любых объектов недвижимости включает: анализ наиболее эффективного использования объекта, определение стоимости объекта в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов, согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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.

Вывод: В зависимости от имеющейся исходной информации полученной оценщиком во время исследования рынка недвижимости на момент оценки, в процессе оценки могут использоваться различные методы оценки в рамках каждого из примененных подходов. Выбранные методы описаны в соответствующих главах выбранных подходов для оценки объектов.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использовал:

- сравнительный, доходный подходы, для оценки нежилого здания. Затратный подход не использовался.

9. ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО №1, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

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

Примененные нормативные документы:

1. Гражданский кодекс РФ
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г №135-ФЗ
3. Федеральный стандарт оценки - Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1) от 20 мая 2015 г. N 297 г
4. Федеральный стандарт оценки - Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2) от 20 мая 2015 г. N 298
5. Федеральный стандарт оценки - Требования к отчету об оценке (ФСО N 3) от 20 мая 2015 г. N 299
6. Федеральный стандарт оценки – Оценка недвижимости (ФСО N 7) от 25 сентября 2014г. N 611.
7. Федеральный стандарт оценки - Оценка для целей залога (ФСО N 9) от 01.06.2015 г. N 327.
8. Свод стандартов оценки ССО-2015 Российского общества оценщиков.

Список используемой литературы:

1. «Международные стандарты оценки, шестое издание, 2003 (МСО 2003)», г. Москва, 2004 г.
2. Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998 г.
3. Методические основы оценки стоимости имущества. Микерин Г.И., Гребенников Г.В., Нейман Е.И. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003г
4. «Оценка недвижимости» Учебник /под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005 г.
5. «Оценка стоимости недвижимости». Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: Интерреклама, 2003 г.
6. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998 г.
7. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, 1997 г.
8. «Экономика и менеджмент недвижимости», Озеров Е.С., 2003 г. Издательство «МКС», г. Санкт-Петербург.
10. Справочник оценщика недвижимости том 1. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Лейфер Л. А., Н.Новгород, 2018;
11. Справочник оценщика недвижимости том 2. «Корректирующие коэффициенты для доходного подхода» Лейфер Л. А., Н.Новгород, 2018;
12. Справочник оценщика недвижимости том 3. «Корректирующие коэффициенты для земельных участков» Лейфер Л. А., Н.Новгород, 2018;
13. Справочник оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» Лейфер Л. А., Н.Новгород, 2018.

Тематические сайты сети интернет:

1. Официальный сайт Администрации города Нефтеюганска: http://www.admsurgut.ru/state.php?ttop=120063&top=231188
2. Официальный сайт ЦБ РФ: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp;
3. Публичная кадастровая карта: http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline;
4. Сайт объявлений о недвижимости «АВИТО», http://www.avito.ru;
5. Сайт объявлений Агентства недвижимости «Этажи», http://surgut.etagi.com;
6. Сайт объявлений Агентства недвижимости «Риц», http://anrits.ru/ t;
7. Сайт объявлений РОСРИЭЛТ, http:// www.rosrealt.ru/ uchastok; и др.

11. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оцениваемые права. Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на имущество. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) согласно статьи 130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральным стандартом оценки (ФСО №1) при проведении оценки использованы следующие понятия и определения:

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Земельный участок - часть земной поверхности, имеющая фиксированную границу. Площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики участка отражаются в государственном кадастре недвижимости.

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесений удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Текущий уровень стоимости – стоимость, определяемая на основе цен, действующих на

момент определения стоимости.

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта 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.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

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.

Этика оценщика имущества — совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

12.1. Расчет величины рыночной стоимости имущественного комплекса

Для оценки имущества согласно Приказа Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» используются три подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

На основе полученных в рамках каждого из использованных подходов к Оценке результатов определяется итоговая величина стоимости Объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Исходя из вышесказанного, применение данного подхода к оценке рыночной стоимости нежилых помещений не применялся.

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

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Для применения этого подхода требуется оценить доход, который будет приносить имущество и

капитализировать (или дисконтировать) его по соответствующей ставке капитализации (или дисконта).

Расчет рыночной стоимости помещений произведен в рамках сравнительного подхода – *методом сравнения продаж*.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с Объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с подобными объектами допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

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

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

В Стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности дано определение аналога объекта оценки:

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

На дату оценки на рынке помещений были выявлены участки-аналоги оцениваемому, характеристики и расчет которых указаны в таблице.

12.2. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

При изучении предоставленных документов, и исходя описанию, представленным заказчиком было выявлено, что здание используется как помещение свободного назначения.

12.2.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

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

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с «непрозрачностью» российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены

сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты – заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта- заместителя».

Применение метода 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 сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

Аналоги для нежилого здания

Характеристика сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	г.Нефтеюганск, Объездная дорога, 15/5	г. Нефтеюганск, ул. Набережная	Нефтеюганский р-н, пос. Сингапай, 3
Стоимость объекта	7 500 000,00	14 400 000,00	14 999 000,00
Общая площадь	300,00	395,00	381,00
Стоимость 1 кв.м., руб.	25 000,00	36 456,00	39 368,00
Право собственности	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи/ предложения	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (время продажи/предложения)	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021
Привлекательность местоположения	хорошая	хорошая	хорошая
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая
Этаж расположения	1 этаж	1-2 этаж	1 этаж
Тип здания/ помещения	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	отдельно стоящее
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее
Источник информации	https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_300_m_2134913965	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/233563166/	https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_381_m_2179642605

**** Информация по представленным аналогам действительна на дату составления отчета. За дальнейшее изменение информации эксперт ответственности не несет.***

Процентная поправка обуславливает коэффициент, на который умножается цена объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой его характеристики от оцениваемого объекта.

В данном разделе используются процентные поправки, которые определяются как процент от цены, полученной на предыдущем этапе корректировки. При этом скорректированная цена объекта-аналога после учета следующей по счету процентной поправки вычисляется по следующей формуле:

Цпi = Цп * (i – 1) * (1 + Ппi), где:

Цп (i – 1) – цена объекта аналога до внесения i-й поправки;

Ппi – величина i-й поправки.

Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

1. *Оцениваемое право:* Поправка вводится при обременении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т.е. к стоимости объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость прав арендатора или кредиторской задолженности.

2. *Условия финансирования*: стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и условия финансирования объединяются.

В настоящем отчете выбранные аналоги имеют одинаковые условия оплаты, поэтому дополнительная корректировка не требуется.

3. *Условия продажи/предложения*: В расчетах используются данные о цене предложения аналогов, необходимо сделать скидку на торг, поскольку цена сделки на рынке часто бывает ниже, чем цена предложения продавца.

В сложившихся сложных экономических и политических условиях, скидка принимается в размере 10,3%. В рамках данного отчета, для определения скидки на торг были использованы данные «Справочник оценщика недвижимости. Том 1», Нижний Новгород 2018, (Лейфер Л. А.)

4. *Условия рынка (время продажи/предложения)*: В связи с тем, что соотношение спроса и предложения на рынке помещений изменяется с течением времени, цена предложения в разных промежутках времени также различна. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась

Поправка на этот фактор не применяется, так как в качестве объектов-аналогов выбраны нежилые помещения, выставленные на продажу, т.е. приведена стоимость предложений, которых действительна на дату оценки, а не конкретных сделок купли-продажи.

5. Местоположение: Местоположение оказывает решающее влияние, как на величину арендной платы, так и на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от цента, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Выделено пять зон. Две зоны добавлены по причине активного освоения новых территорий, часть вновь осваиваемых территорий не попадало вновь существующие. В доработке методики принимали участи сотрудники Департамента экспертизы и оценки Сургутской торгово-промышленной палаты совместно с «Оценочным комитетом» при ТПП города Нефтеюганска, администрацией города Нефтеюганска. Расширение методики происходило на данных интервьюирования риэлторов крупных агентств недвижимости города Нефтеюганска: АН «Альянс» тел.: 8 (3462) 34-92-92 www.allians-surgut.ru, АН «ФЭСТ» тел.:8 (3462) 22-10-10 www.anfast.ru, АН «33 кв.м.») тел.:8 (3462)21-05-55, а также базах аналитических отчетов за 2009 год по рынку коммерческой недвижимости. Все отчеты находятся в базе данных администрации города Нефтеюганска. Аналитические отчеты не могут быть предоставлены, так как соблюдаются условия конфиденциальности во взаимоотношениях с администрацией города Нефтеюганска и района, оценщик обязался не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения. По результатам исследования определена зависимость цены продажи 1 кв.м. для всех типов недвижимости (земельные участки, офисная, торговая, складская, производственная) от их месторасположения. Рассчитаны переводные коэффициенты, которые позволяют приводить стоимость аналогичных объектов к стоимости объекта оценки путем умножения на соответствующий коэффициент. Коэффициенты были выведены для города Нефтеюганска и близлежащих поселков.

Зона IV была введена экспертами в связи расширением пригородных поселков, связанных с ростом населения и движением территории в сторону Нефтеюганска контактирует с п.Сингапай.

Зона V была введена экспертами в связи с недостаточной освоенностью территории реки Обь. До сих пор территория находится на периферии общей архитектурно-планировочной и транспортной структуры города. Решением нового генерального плана г. Нефтеюганска идет

активное развитие общегородского центра, в развитие включена вся пойменная территория.

Корректировка для объекта-аналога №3 – 5%

6. *Материал стен*: При использовании аналогов, материал стен (капитальность) которых не соответствует капитальности оцениваемого объекта, следует применять поправочные коэффициенты, значения которых определены в Общей части к сборникам УПВС.

Распределение жилых и общественных зданий по группам капитальности

Конструктивные элементы здания	**Группы**					
	I	**II**	**III**	**IV**	**V**	**VI**
Фундаменты	Железобетонные, бетонные, бутобетонные, бутовые, кирпичные				Деревянные стулья или каменные столбы	Глинобитные, грунтовые
Стены	Кирпичные, из естественного камня, крупноблочные, крупнопанельные		Каменные облегченные из всех видов кирпича и легких камней	Деревянные рубленые и брусчатые, смешанные (кирпичные и деревянные)	Щитовые и каркасно-засыпные сырцовые, саманные и глинобитные	Каркасно-камышитовые и другие облегченные
Перекрытия	Железобетонные	Смешанные (металлические балки и деревянное заполнение)	Деревянные			
Кровля	Железная, асбестоцементная, черепичная					

Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности

Группа капитальности здания - аналога	Поправочный коэффициент для перехода к другим группам капитальности					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00/	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

7. *Общая площадь*: Учитывается факт того, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших площадей ниже, чем у маленьких, необходимо внесение соответствующей поправки. Размер корректировки был рассчитан на основе исследований представленных в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1» (ред. Лейфер Л.А.) Нижний Новгород 2018.

Величина поправок для нежилого здания

Площадь, кв. м		Аналог							
		50 и менее	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	3000 и более
Объект оценки	50 и менее	0%	5%	18%	30%	42%	51%	63%	70%
	50-100	-5%	0%	12%	23%	35%	44%	55%	61%
	100-250	-15%	-10%	0%	10%	21%	29%	39%	44%
	250-500	-23%	-19%	-9%	0%	9%	17%	26%	31%
	500-1000	-29%	-26%	-17%	-9%	0%	7%	15%	20%
	1000-1500	-34%	-30%	-22%	-14%	-6%	0%	8%	12%
	1500-3000	-39%	-36%	-28%	-21%	-13%	-7%	0%	4%
	3000 и более	-41%	-38%	-31%	-24%	-16%	-11%	-4%	0%

Корректировка для объектов-аналогов №1-3 12%

8. *Поправка на этаж расположения:* Стоимость объектов коммерческой недвижимости зависит и от этажа на котором они расположены. Наименьшую стоимость имеют объекты, расположенные в подвалах и на технических этажах. Самыми дорогими являются помещения на 1 этаже, чуть дешевле объекты на 2-ом и 3-м этажах.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,22	1,11	1,35
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,09	1,06	1,19
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,17

9. *Тип здания / помещения:* Согласно среднестатистическим данным, отдельно стоящие здания пользуются большим спросом и ценятся выше. К тому же стоимость отдельно стоящих зданий включает в себя стоимость земельных участков, на которых они расположены. При этом следует учитывать, что стоимость даже встроенные помещения, в зависимости от месторасположения в основном здании, также имеют разницу в цене. Обьекты-аналоги являются отдельно стоящие здания так же как и объект оценки

Данная поправка не применялась

10. *Назначение:* Большое влияние на стоимость нежилой недвижимости оказывает тот факт, как она используется. Так, при прочих равных условиях (местоположение, внутренняя отделка и т.п.) разница в стоимости торговых и офисных помещений составляет в среднем 3-5%, разница в стоимости офисных и производственных и складских помещений – 5-10%.

В нашем случае корректировка не применяется.

11. *Отделка*: Качество отделки в значительной степени оказывает влияние на стоимость недвижимости. Чем лучше отделка, тем выше стоимость. Корректировка производилась согласно ниже приведенной таблицы:

Корректировки на отделку*

Состояние отделки	Улучшенная	Отличная	Хорошая	Удовлетворительная	Без отделки, требует ремонта
Улучшенная	0	5 000	7 000	9 000	11 000
Отличная	-5 000	0	5 000	7 000	9 000
хорошая	-7 000	-5 000	0	5 000	7 000
Удовлетворительная	-9 000	-7 000	-5 000	0	5 000
Без отделки, требует ремонта	-11 000	-9 000	-7 000	-5 000	0

**поправка определялась на основе среднестатистических данных о стоимости ремонтных и отделочных работ, работ по согласованию и перепланировке, , стоимости производства и монтажа натяжных потолков и стоимости отделочных материалов, и пересчете их относительно приблизительной стоимости 1 кв.м. (магазины «Керама», «Медвежий угол», «ОВІ», «Левша», «Строительный двор» и др., объявления «Авито», «Этажи», интернет-сайтов и др.)*

По остальным характеристикам объекты схожи, поэтому корректировки не проводились.

Расчет рыночной стоимости торгового помещения (магазин «Автозапчасти»)

Параметр	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Адрес	ХМАО-Югра, г.Нефтеюганск, ул. Транспортная, 11/1	г.Нефтеюганск, Объездная дорога, 15/5	г. Нефтеюганск, ул. Набережная	Нефтеюганский р-н, пос. Сингапай, 3
Цена предложения, руб.	определяется	7 500 000,00	14 400 000,00	14 999 000,00
Общая площадь, кв.м.	292,60	300,00	395,00	381,00
Цена предложения за 1 кв.м., руб.	определяется	25 000,00	36 456,00	39 368,00
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		-	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	56 180,00	38 341,00	51 333,00
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	25 000,00	36 456,00	39 368,00
Условия продажи/предложения		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-10,3 %	-10,3 %	-10,3 %
Величина корректировки, руб.		- 2 575,00	- 3 754,96	- 4 054,90
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	22 425,00	32 701,03	35 313,09
Условия рынка (время продажи/предложения)	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	22 425,00	32 701,03	35 313,09
Местоположение	I зона	I зона	I зона	III зона
Корректировка, %		0,0%	0,0%	-5%
Величина корректировки, руб.		0	0	- 1 765,65
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	22 425,00	32 701,03	33 547,43
капитальность	I	I	I	I
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.	определяется	22 425,00	32 701,03	33 547,43
Общая площадь, м2	292,60	300,00	395,00	381,00
Корректировка, %		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб. /кв.м	определяется	22 425,00	32 701,03	33 547,43
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1-2 этаж
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб./кв.м	определяется	22 425,00	32 701,03	33 547,43
Тип здания/помещения	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0	0
Скорректированна	определяется	22 425,00	32 701,03	33 547,43

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
я цена за 1 кв.м, руб./кв.м				
Назначение	Гараж	Авторемонтное предприятие	Авторемонтное предприятие	Свободного назначения
Корректировка, %		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	определяется	22 425,00	32 701,03	33 547,43
Состояние отделки	Хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Величина корректировки, руб./кв.м.		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	определяется	22 425,00	32 701,03	33 547,43
Средняя стоимость 1 кв.м., руб., в т.ч. НДС		(22 425,00 + 32 701,03 + 32 701,03)/3 = 29 276,68		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб., в т.ч. НДС		292,60 x 29 276,68 = 8 566 356,56		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб., в т.ч. НДС, с учетом округлений		**8 567 000,00**		

ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОИЗВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Выполнение расчетов по определению величины стоимости оцениваемого объекта представлено в п.12.2.1 данного отчета, а так же описана методика расчета в применяемом подходе к оценке объекта. На основании произведенных расчетов получены следующие результаты: Стоимость нежилого здания, определенная сравнительным подходом, расположенного по адресу:

- ХМАО-Югра, г.Нефтеюганск, ул. Транспортная, 11/1, гараж №128 (входит в состав ПГСК «Югра-Авто»), с учетом округлений и допущений составляет:

8 567 000,00 (Восемь миллионов пятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей;

12.2.2. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, основываясь на том принципе, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

❖ Оценка потенциального валового дохода одного года, начиная со времени оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравниваемых объектов.

❖ Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.

❖ Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

❖ Пересчет чистого операционного дохода и дохода от реверсии в текущую стоимость объекта. Существуют два метода пересчета дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Определение стоимости помещения методом прямой капитализации

Метод прямой капитализации применяется, когда имеется достаточное количество данных для оценки дохода, который, в свою очередь, является стабильным или хотя бы предсказуемым; если известно, что в обозримом будущем доходы от объекта останутся на уровне, близким к нынешним. Это касается объектов с арендной платой, четко определенной на длительный период времени.

При этом арендатор несет расходы по содержанию арендованного имущества. Расчет ежемесячной арендной платы производился сравнительным подходом с использованием информации о ценах предложений от сдачи в аренду подобных зданий.

Определение величины арендной платы

Для определения наиболее вероятного рыночного уровня арендной платы были проанализированы цены предложений арендных ставок для подобных объектов недвижимости в городе Сургуте.

На момент оценки эксперты использовали в расчетах данные сайтов о ценах арендной ставки для схожих объектов недвижимости.

Расчет ежемесячной арендной платы производился с использованием информации о ценах предложений от сдачи в аренду подобных помещений.

Данные об отобранных для сравнения объектах-аналогах показаны в ниже приведенной таблице.

Корректировки для объектов-аналогов

Нежилое помещение						
https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_torgovye_skladskie_proizvodstvennye_2201283009	г.Нефтеюганск, ул. Мира, 11к3	-	300 м^2	600 руб./кв.м	5%	570,0 руб/кв.м
https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_2213271154	г.Нефтеюганск, Транспортная ул., 28	-	351,8 м^2	400,00 руб./кв.м	5%	380,0 руб./кв.м
https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_240_m_2263373296	г. Нефтеюганск, микрорайон 8А, 39	-	315,7 м^2	400,00 руб./кв.м	5%	380,0 руб./кв.м
Итого округленно, руб/кв.м						***443,0***

<u>*Условия продажи/предложения*</u>: Так как в расчетах используются данные о цене предложения аналогов, необходимо сделать скидку на уторговывание, поскольку цена сделки на рынке зачастую бывает ниже, чем цена предложения продавца.

В рамках данного отчета, скидка на торг была определена на основе «Справочника оценщика недвижимости. Том 1», Нижний Новгород, 2018.

<u>*Отделка*</u>: Качество отделки в значительной степени оказывает влияние на стоимость аренды недвижимости. Чем лучше отделка, тем выше аренда. Корректировка не производилась.

Определение поправок на потери при сборе арендной платы и возможную недозагрузку площадей

На основании анализа рыночных данных, сданных в аренду площадей, обычной является практика близкая к полной загрузке площадей. Однако, сдаваемые помещения, как правило, имеют еще и вспомогательные помещения (туалет, хозяйственные помещения, коридор), которые не могут быть сданы в аренду. Объектом оценки данного отчета является двухэтажное здание

производственной базы. К тому же бывают случаи неуплаты или длительной задержки платежей на рынке аренды помещений редки. Принимая во внимание имеющуюся информацию, Оценщик предпочел заложить риск недозагрузки и неполучения арендной платы в размере 10% для производственного здания (Процент недозагрузки определен на основании «Справочника оценщика недвижимости» Нижний Новгород 2018).

Определение действительного валового дохода

Расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляем по формуле:

ДВД = $Ц_р$ * К * S * $k_{недозагруз}$, где:

$Ц_р$ – рыночная ставка арендной платы в месяц за 1 кв.м.;
К – количество месяцев в году;
S – площадь объекта;
$k_{недозагруз}$ – коэффициент недозагрузки площадей.

Расчет действительного валового дохода

Наименование объекта	S	Цр	$k_{недополучения}$	К	ПВД
Нежилое здание	292,60	443,0	0,870	12,00	1 353 251,59

Анализ расходов

Операционные расходы (расходы на эксплуатацию) – это постоянные, ежегодные расходы, позволяющие объекту недвижимости функционировать на должном уровне.

Калькуляция *эксплуатационных расходов.*

Эксплуатационные расходы – это периодические затраты, необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода.

В нашем случае Операционные расходы составляют 18% (справочник оценщика недвижимости, Нижний Новгород 2018).

К расходам отнесены: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управлении и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Расчет чистого операционного дохода

Наименование объекта	Действительный валовой доход, руб.	Операционные расходы	Чистый операционный доход, руб.
Производственное помещение	1 353 251,59	243 585,28	1 109 666,30

Расчет ставки капитализации

Используются различные методы для расчета ставки капитализации. Так, применяются метод сравнения продаж; метод расчета с применением коэффициента действительного валового дохода; техника инвестиционной группы; метод Эллвуда (модифицированный метод техники инвестиционной группы); метод расчета с применением коэффициента покрытия долга; метод связанных инвестиций - земли и здания; метод кумулятивного построения. Рассчитанные таким образом ставки дисконта анализируются и выводится наиболее достоверная ставка дисконтирования.

Использование техники инвестиционной группы; метода Эллвуда (модифицированный метод техники инвестиционной группы); метода расчета с применением коэффициента покрытия долга при расчете ставки капитализации для оцениваемого комплекса ставится под сомнение, так как они применяются в случаях, когда используется для развития недвижимости заемный капитал. Развитие оцениваемого комплекса предполагается без использования заемного капитала. Использование метода сравнения в российских условиях не представляется возможным в результате неполной и недостаточно достоверной информации о сделках на рынке недвижимости, существованием двойных цен, что в полной мере объясняется несовершенством налоговой системы. Метод связанных инвестиций - земли и здания также не может быть использован, так как в данном случае нами не производится оценка земли.

Так, при расчете ставки капитализации для оцениваемого объекта будем использовать наиболее приемлемый в данном случае метод кумулятивного построения.

Метод кумулятивного построения

Суть метода кумулятивного построения заключается в том, что общая ставка капитализации определяется по следующей формуле:

общая ставка капитализации = ставка дохода на капитал - норма возврата капитала - ожидаемый ежегодный темпа роста цен

Ставка дохода на капитал

Ставка дохода на капитал - это та ставка, которая определяет уровень доходности на вложенные в объект недвижимости инвестиции. Ставка дохода на капитал определяется путем суммирования компонентов: безрисковая ставка, поправка на риск, поправка на низкую ликвидность, поправка на инвестиционный менеджмент.

1. В экономике принято считать в качестве без рисковой процентную ставку по денежным вкладам в наиболее надежный банк страны, а также инвестиции в государственные долговые обязательства. Но при этом имеется в виду лишь относительное отсутствие риска, а не абсолютное. В рамках одной страны трудно найти какой-либо инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, чем правительственные облигации. Тем не менее, вероятность того, что правительство России просрочит выплату дохода по своим ценным бумагам или вообще откажется от своих обязательств, значительно выше, чем эта же вероятность в стране со стабильно развивающейся экономикой.

Выбор безрисковой ставки может производиться по нескольким индикаторам доходности, представленным на российском рынке. В качестве безрисковой ставки принимается ставка дохода по долгосрочным правительственным облигациям ОФЗ по срокам обращения более одного года, как наиболее целесообразный параметр, уже учитывающий страновой риск. На дату оценки ставка дохода по ОФЗ (срокам обращения более одного года) составляет 10,77% годовых (по данным ЦБ РФ).

2. Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Систематический риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен ниже в Таблице:

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости.

Вид и наименование риска	**Категория риска**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		1								
Ускоренный износ здания	статичный			1							
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный			1							
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1								
Количество наблюдений		1	4	5	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		1	8	15	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		24									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		**2,4**									

Исходя из выше приведенного расчета премия за риск составляет 2,4%.

3. Риск за низкую ликвидность объектов недвижимости 2,44% (поправка на низкую ликвидность (безрисковая ставка/12 × типичный срок экспозиции объекта – 3 месяцев).

4. Поправка на инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Данный риск с учетом недозагрузки и потерь может составлять от 1 до 5 %. Значение риска принимается на уровне 1 %

Таким образом, ставка дохода на капитал = 10,77 + 2,4 + 2,44 + 1 = 16,61%.

5. Определение нормы возврата капитала. Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Инвуда, который, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России.

Расчет производится по формуле:

$$R_{возвр} = \frac{R}{(1+R)^k - 1}$$

$R_{возвр}$ - норма возврата капитала;

R - ставка дисконтирования (15,61%);

k - срок экономической жизни, принимается равным 30 лет, в соответствии со средним сроком до проведения капитального ремонта (определено на основании ВСН 58-88 (р))

$$I_{возвр} \quad \frac{\mathbf{R}}{\mathbf{(1 + R)^k - 1}}$$

В качестве ожидаемого ежегодного темпа роста цен экспертом принята ставка в размере 4,2% для производственного помещения («Справочник оценщика недвижимости» Том 2, Нижний Новгород 2018).

Ставка капитализации для производственного помещения равна:

10,77% + 2,1% + 2,44% + 1,0% - 0,2% - 4,2% = 11,91%

Определение рыночной стоимости объекта оценки методом капитализации прибыли

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость путем деления годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Этот метод не требует долгосрочных прогнозов. Норма дохода определяется из данных рынка.

Стоимость собственности на базе общего коэффициента капитализации определяется по формуле:

$$V = NOI / R_0,$$ где:

NOI – чистый операционный доход,

R_0– общий коэффициент капитализации,

V – стоимость.

Определение рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Чистый операционный доход	Ставка капитализации	Рыночная стоимость, руб. в т.ч. НДС	Рыночная стоимость, руб. в т.ч. НДС, с учетом округлений
Нежилое здание	1 109 666,30	11,91%	9 317 097,44	**9 317 000,00**

ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОИЗВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Выполнение расчетов по определению величины стоимости оцениваемого объекта представлено в п.12.2.2 данного отчета, а так же описана методика расчета в применяемом подходе к оценке объекта. На основании произведенных расчетов получены следующие результаты: стоимость нежилого здания определенная доходным подходом, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г.Нефтеюганск, ул. Транспортная, 11/1, гараж №128 (входит в состав ПГСК «Югра-Авто»), с учетом округлений и допущений составляет:

9 317 000,00 (девять миллионов триста семнадцать тысяч) рублей;

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

13.1. Описание процедуры соответствующего согласования

В соответствии с российскими стандартами, определение стоимости Объектов оценки должны быть получены согласованием величин стоимости, определенных в результате использования различных подходов и методов оценки.

Применяя различные подходы к оценке стоимости объекта, мы получили следующие результаты:

Подходы	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Затратный подход	-
Сравнительный подход	8 567 000,00
Доходный подход	9 317 000,00

Согласование результатов, полученных различными подходами, проводился путем введения для каждого из них соответствующего весового коэффициента, отражающего степень его достоверности.

При выборе коэффициентов принимались во внимание следующие соображения с учетом возможной мотивации потенциального инвестора и продавца:

1) **Сравнительный подход,** основан на сопоставлении цен предложений аналогичных объектов.

«Недостатки»: требуется достаточное количество объектов-аналогов.

«Преимущества»: состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

2) **Доходный подход,** основан на определение текущей стоимости настоящих или будущих доходов.

«Недостатки»: в наибольшей степени отражает интересы инвестора, хотя следует отметить, что объект оценки не является спекулятивной недвижимостью и на сегодняшний день жилая недвижимость не является более доходным и привлекательным инструментом рынка, чем, например инвестиции в коммерческую недвижимость.

«Преимущества»: учитываются ожидания инвестора и включен рыночный аспект – ставка капитализации определяется на основе рыночных данных – метод рыночной выжимки.

3) **Затратный подход,** основывается на оценке затрат на создание (изготовление) нового объекта.

«Недостатки»: не отражает действительные ожидания инвестора.

«Преимущества»: отражает реальные затраты продавца на создание данного объекта.

При определении относительных весов каждого подхода мы воспользовались подходом анализа иерархий.

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строиться с вершины (цели - определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы **a(i,j)** является интенсивность проявления элемента иерархии **i** относительно элемента иерархии **j**, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 - существенное превосходство одного над другим;

7 - значительное превосходство одного над другим;

9 - очень сильное превосходство одного над другим;

2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено a(i,j) = b, то при сравнении второго фактора с первым получаем a(j,i) = 1/b.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1 ... A_n$ – множество из n элементов;

$W_1 ... W_n$ – соотносятся следующим образом:

	A_1	...	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	...
A_n	W_n/W_1	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$	$\rightarrow$ BEC (A1) = $X_1 / \sum X_i$
A_2	W_2/W_1	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
A_n	W_n/W_1	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1)*...*(W_n/W_{n-1})*1)^{1/n}$	$\rightarrow$ BEC (An) = $X_n / \sum X_i$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры:

А. возможность отразить действительные намерения продавца;

Б. тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В. способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;

Г. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Матрица сравнения и значения приоритетов критериев

	А	Б	В	Г	Расчетное значение критериев	Вес критерия
А	1	4	2	2	2	0,45
Б	1/4	1	1/2	1/2	0,5	0,11
В	1/2	1/2	1	1	1	0,22
Г	1/2	2	1	1	1	0.22
Сумма					**4,5**	**1,00**

ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ СОГЛАСОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласование результатов, полученных различными подходами, проводился путем введения для каждого из них соответствующего весового коэффициента, отражающего степень его достоверности.

В итоге проведенных исследований, расчетов и заключений, основанных на нашем опыте и профессиональных знаниях, делаем следующий вывод:

Подходы	Рыночная стоимость объекта оценки, руб., с НДС	Весовой коэффициент	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб., с НДС
Затратный подход	-	-	-
Сравнительный подход	8 567 000,00	0,848	7 264 816,00
Доходный подход	9 317 000,00	0,152	1 416 184,00
Итого			***8 681 000,00***
Итого, с учетом округлений			**8 681 000,00**

Принимаем рыночную стоимость объекта оценки равной:

8 681 000,00 (Восемь миллионов шестьсот восемьдесят одна тысяча) рублей 00 коп.

14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

14.1. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщики, выполнившие данный Отчет, подтверждает следующее:

1) Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2) Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений.
3) Оценщики не имеют настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4) Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5) Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, федеральными стандартами оценки.
6) Описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией, опросом полномочных представителей Заказчика и на основе результатов личного обследования объекта оценки оценщиками.
7) Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

14.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таким образом, в результате расчета рыночной стоимости, процедуры согласования величин стоимости в рамках различных подходов был определен итоговый результат рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на 30.10.2021 год., с учетом округлений и допущений составляет: 8 681 000,00 (Восемь миллионов шестьсот восемьдесят одна тысяча) рублей 00 коп.

Генеральный директор, Эксперт Утверждаю _____Е.А.Орлов

Оценщик
Исполнитель В.В. Агнев
(Отчет подписан ЭЦП)

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии)

Приложение 2. Документы оценщика

Здание, 395 м²

Ханты-Мансийский АО, Нефтеюганск, Набережная ул.

395 м²	2 этажа	2003
Площадь	Этажность	Год постройки

Продается действующий бизнес!!! Площадь вместе с гаражами 1000 кв.м. Автомойка Grass услуги химчистки, мойки, полировки авто, СТО ремонт автомобилей, рихтовка, покраска (камера в наличии), а также много помещений свободного назначения. Здание мойки с подсобными помещениями и кабинетами можно приобрести отдельно, цена 8,3 млн. Гаражи 6 штук можно так же отдельно приобрести. Своя скважина, отопление электрическое, полы с подогревом. Торг.Вопросы по телефону

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	14 400 000 ₽
Ставка	36 456 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 2 400 000 ₽
Тип сделки	

14 400 000 ₽

Включены НДС

На рынке с 2007 года

+7 950 519-69-84

Гермес АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Сергей Сергеев

Нет отзывов

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании Принять

Отзыв о сайте

Для бизнеса Магазины Помощь Вход и регистрация Разместить объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвижи. Поиск по объявлениям Нефтеюганск Найти

Нефтеюганск · … · … · Купить · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 381 м²

14 999 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 11:59

Показать телефон
8 982 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около часа

АН "Мегаполис"
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Людмила

№ 2179642605, 419 (+8)

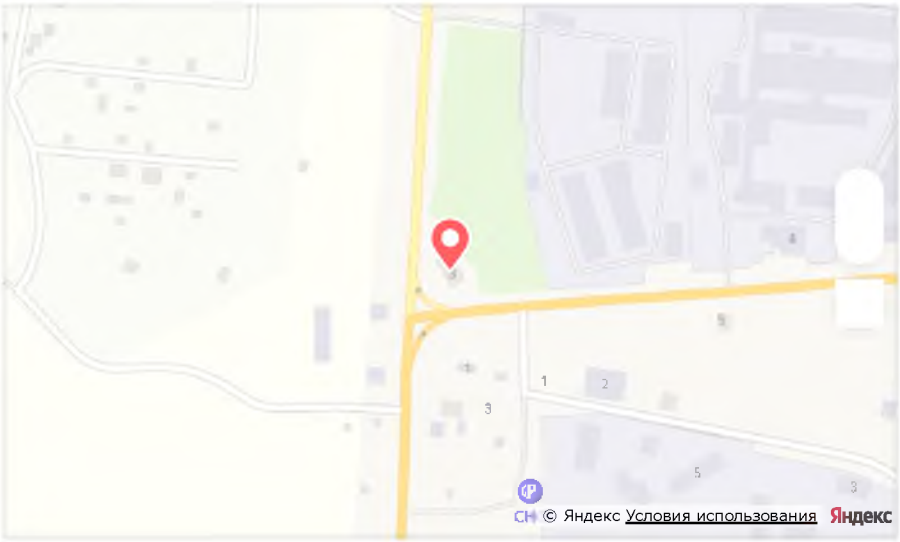
О помещении

Площадь: 381 м²

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,
Нефтеюганский р-н, пос. Сингапай, 3

Скрыть карту



Для бизнеса Магазины Помощь Вход и регистрация Разместить объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвижи. Поиск по объявлениям Нефтеюганск Найти

Нефтеюганск · … · Коммерческая недвижимость · Купить · Автосервис

Автосервис, 300 м²

7 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 10 октября в 12:54

Показать телефон
8 912 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Агентство недвижимости "Жильё"
Компания
На Авито с марта 2014
Завершено 5537 объявлений

186 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сотрудник компании

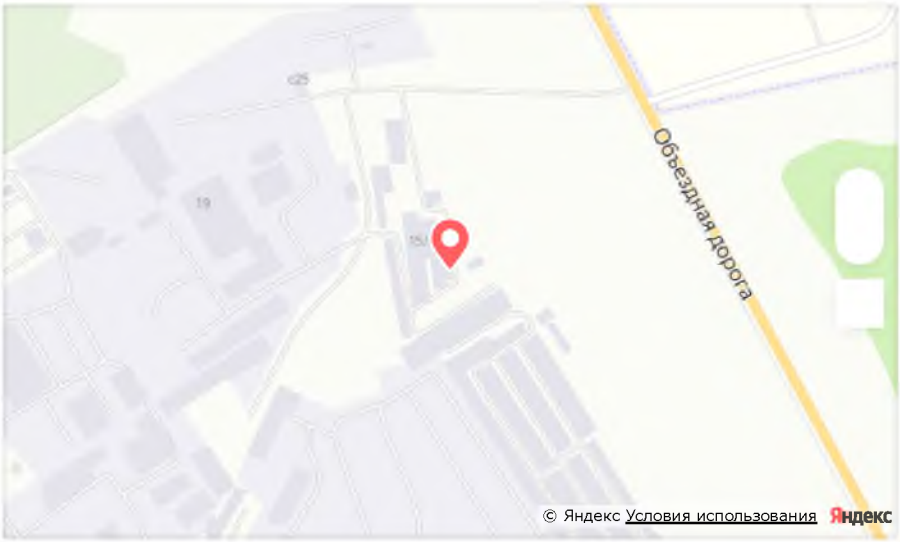
№ 2134913965, 2031 (+7)

О помещении

Площадь: 300 м²

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,
Нефтеюганск, Объездная дорога, 15/5 Скрыть карту



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "25" ноября 2010 года

Документы-основания: • Справка ПГСК "Югра- Авто" от 23.06.2010 №9

Субъект (субъекты) права: Косимов Нурали Исмонович, дата рождения 23.03.1969, место рождения: кишлак Тагноб Московского района Кулябской области, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 67 04 № 412510, выдан 13.02.2005 УВД г.Нефтеюганска Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области, код подразделения 862-019; адрес постоянного места жительства: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Нефтеюганск, мкр-н 11а, ул.Дорожная, д.60

Вид права: Собственность

Объект права: гараж, назначение: нежилое, общая площадь 292,6 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Нефтеюганск, ул.Транспортная, ПГСК "Югра-Авто", строение 11/1, гараж № 128

Кадастровый (или условный) номер: 86-86-04/051/2010-065

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" ноября 2010 года сделана запись регистрации № 86-86-04/051/2010-065

Регистратор Четырина Е. Ю.

М.П. (подпись)

86-АБ 099092

86

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное БТИ»

ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Филиал ФГУП
«Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Ханты-Мансийскому округу АО-Югра
Нефтеюганское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Помещение
(вид объекта учета)

Помещение гаража
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	**Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра**	
Район:		
Муниципальное образование	тип	**город**
	Наименование	**Нефтеюганск**
Населенный пункт	тип	**Город**
	Наименование	**Нефтеюганск**
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	**Улица**
	Наименование	**Транспортная**
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения	**11/1, гараж № 128**	
Литера	**А**	
Иное описание местоположения	**входит в состав ПГСК «Югра-Авто»**	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ по Ханты-Мансийскому АО-Югра" Нефтеюганское отделение
Инвентарный номер	71:134:002:000058190:0001:20128
Кадастровый номер	86:20:000000:408:71:134:002:000058190:0001:20128
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на **14 октября 2010 г.**

Руководитель ОТИ _____ **(Черниченко М.Н.)**

VI.Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

А Помещение гаража Год ввода в эксплуатацию 2010 г. Число этажей I

Класс капитальности I Вид отделки простая

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к УД весу в %	Удельный вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению	Текущие изменения износ % элемента	Текущие изменения износ % к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	ж/б монолитный		13	0,5	6,5	0	0,00		
Стены, перегородки и колонны	металлический каркас, стены -монолитные		22	0,5	11	0	0,00		
Перекрытия и покрытия	деревянное		23	1	23	0	0,00		
Кровля	профметалл		6	1	6	0	0,00		
Полы	Бетонные		7	1	7	0	0,00		
Проемы	ворота-металлические,окна-пластиковые 2-ой стеклопакет		8	1	8	0	0,00		
Отделочные работы	штукатурка		5	1	5	0	0,00		
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	освещение		15	1	15	0	0,00		
Прочие работы	отмостка		1	1	1	0	0,00		
Итого			100,0		82,5		0,0		

% износа, приведенный к 100 : $\frac{\text{процент износа, (гр.9)x100}}{\text{удельный вес (гр.7)}}$ = 0 %

на нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

мещение гаража

г. Нефтеюганск, ул.Транспортная

Этаж	Номер помещения	Номер по плану строения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру.	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения: основная	вспомогательная:	Высота помещения по внутрен. обмеру:	Итоговые суммы:	Категория помещения
I		1	помещение	12.08*16.08+7.33*5.96	237,9		3,70	237,9	
		2	помещение	7.04*5.87	41,3			41,3	
		3	помещение	3.92*2.45	9,6		2,45	9,6	
		4	тамбур	2.45*1.56		3,8		3,8	
по этажу I					288,8	3,8		292,6	
его:					288,8	3,8		292,6	

основная	вспом.	итого
288,8	3,8	292,6
288,8	3,8	292,6

СТО A1

СТО A1

контур.крипто

Протокол проверки электронной подписи

Протокол создан в сервисе Контур.Крипто, 07 ноября 2021, 09:34:18 мск

Подпись подтверждена

Проверяемые файлы

Исходный документ

21-11-017.pdf

Создан 07 ноября 2021, 09:34:18

Файл подписи

21-11-017.pdf.sig

Создан 07 ноября 2021, 09:34:18

Под документом поставлена 1 подпись

Сертификат квалифицированный

Агнев Виталий Викторович
ИНН: 245506921863
СНИЛС: 12682722466
RU, 24 Красноярский край, город Минусинск
ул. Ярославская, д. 18

Выдан

ООО "Программный центр"
ИНН: 4345438138
ОГРН: 1164350055836
Подразделение: Удостоверяющий центр
RU, 43 Кировская область, город Киров
sales@pbprog.ru

Срок действия

Действителен с: 16 ноября 2020 г., 06:25:41 мск
Действителен по: 16 ноября 2021 г., 06:35:41 мск

Подпись подтверждена

Подпись была создана для проверяемого документа, и он после этого не был изменён.

Подпись создана 07 ноября 2021, 09:34:18 мск (дата проверена)

Область применения сертификата

Защита Электронной Почты (1.3.6.1.5.5.7.3.4)
Проверка Подлинности Клиента (1.3.6.1.5.5.7.3.2)
Формирование запроса о предоставлении сведений из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним и о предоставлении сведений из государственного кадастра недвижимости (1.2.643.5.1.24.2.1.3)
Пользователь Центра Регистрации (КриптоПро УЦ) (1.2.643.2.2.34.6)

Алгоритм хэширования

ГОСТ Р 34.11/34.10-2012 (256 бит) (1.2.643.7.1.1.3.2)

Алгоритм ключа проверки ЭП

ГОСТ Р 34.11-2012 (256 бит) (1.2.643.7.1.1.2.2)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 015775-1 «30» ноября 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Агневу Виталию Викторовичу

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

от «30» ноября 2018 г. № 99

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «30» ноября 2021 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 017568-2 «20» сентября 2019 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Агневу Виталию Викторовичу

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

от «20» сентября 2019 г. № 137

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «20» сентября 2022 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 392. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

ЕВРОИНС
СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО

Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, http://www.euro-ins.ru
Смоленск: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, этаж 2, помещение 9, тел./факс: +7 (4812) 66-37-00
Москва: 109147, Москва, ул. Воронцовская, д. 35Б, корп. 2, офис 629, тел./факс:+7 (495) 926-62-77/81, 926-51-53/55

ПОЛИС

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

КРК01/20/ГО-ОЦ №2097428

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице начальника отдела корпоративных продаж Красноярского филиала ООО РСО «ЕВРОИНС» **Земурбейс Татьяны Александровны**, действующей на основании Доверенности №04-0901/2020 от 09.01.2020 г., с одной стороны и **Агнев Виталий Викторович** (далее – Страхователь), действующий от своего имени, с другой стороны, в соответствии с "Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности", утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» №448 от «20» ноября 2019г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	имущественные интересы оценщика, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и/или третьим лицам
2. Страховой случай	установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	**3 000 000,00 (Три миллиона) рублей**
4. Франшиза	**Не установлена**
5. Страховой тариф	0,12%
6. Страховая премия	**3 600,00 (Три тысячи шестьсот) рублей** Оплачивается Страхователем единовременно на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «14» декабря 2020 г.
7. Срок страхования	**12 мес. с 15 декабря 2020 г. по 14 декабря 2021 г.**
8. Иные условия и оговорки	В соответствии с Правилами страхования. **Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.** Заявление-Анкета о страховании от «02» декабря 2020 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года).
9. Страховщик	**ООО РСО «ЕВРОИНС»**, ***Лицензия СИ №3954 от 07.07.2015г.*** Юридический адрес: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки 7, эт.2, пом.9 **Красноярский филиал ООО РСО «ЕВРОИНС»** 660049, г. Красноярск, ул. Перенсона, д. 1 «А», тел.: +7 (391) 266-82-06, 266-82-07
10. Страхователь	**Агнев Виталий Викторович** ИНН: 245506921863 Тел. 8-923-339-77-00
11. Дата выдачи полиса	«08» декабря 2020 г.

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

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «20» ноября 2019 г., получил.

Представитель Страховщика: ИП Веселов М.М. ИНН 243500916398

СТРАХОВЩИК:
Начальник отдела корпоративных продаж Красноярского филиала ООО РСО «ЕВРОИНС»
_____ Т.А. Земурбейс

СТРАХОВАТЕЛЬ:
_____ В.В. Агнев

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

642407193916

Документ о квалификации
Диплом
дает право на выполнение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер
2018/050-8335

Город
Саратов

Дата выдачи
30 апреля 2018 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Агнев Виталий Викторович

за время обучения в период
с 01 ноября 2017 года по 30 апреля 2018 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Частное учреждение «Образовательная организация
дополнительного профессионального образования
«Международная академия экспертизы и оценки»
по программе профессиональной переподготовки
"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Решением от
30 апреля 2018 года

диплом подтверждает присвоение квалификации
оценщик (эксперт по оценке имущества)

и дает право на ведение
профессиональной деятельности в сфере
оценки имущества

Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

«МЕЖДУНАРОДНАЯ АКАДЕМИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел./факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.srorao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Агнева Виталия Викторовича
(ФИО заявителя или полное наименование организации)
о том, что **Агнев Виталий Викторович**
(ФИО оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО «**26**» **декабря 2018** года за регистрационным номером **№ 01171.**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «26» декабря 2018г.

Дата составления выписки «26» декабря 2018 г.

Президент СРО РАО _____ К. И. Овчинников

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«26» декабря 2018 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01223
номер свидетельства

Агнев
Виталий Викторович

ИНН 245506921863

662610, Россия, Красноярский край,
г. Минусинск, ул. Ярославская, д.18

Паспорт: 0406 311849, выдан Управлением внутренних дел города Минусинска и Минусинского района Красноярского края, 16.02.2007, код подразделения 242-039

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО_____К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98

Автономная некоммерческая организация дополнительного профессионального образования «Карьера»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

Документ о квалификации

Регистрационный номер
54375

Город
Октябрьский

Дата выдачи
30 октября 2020 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Орлов
Евгений Александрович

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования «Карьера»

по программе
«Ценообразование и сметное нормирование»
Решением от

30 октября 2020 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности

Председатель комиссии **Ахметшин И.И.**

М.П. **Директор** **Катиев М.М.**

Делопроизводитель **Шакирзянова Д.А.**

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано Агневу
(фамилия, имя, отчество)
Виталию
Викторовичу

в том, что он(а) с 01 октября 2019 г. по 17 октября 2019 г.

прошел(а) обучение в (на) Автономной некоммерческой организации
дополнительного профессионального образования
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
«Межотраслевая Академия Профессионалов»

по программе: «Организация и управление инженерными
(наименование профессии, темы, программы дополнительного профессионального образования)
изысканиями»

в объеме 80 часов
(количество часов)

Удостоверение является документом установленного образца о повышении квалификации

Ректор (директор)

Секретарь

Регистрационный номер ПК/19/10/000293

Город Подольск Год 2019

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 2/ФХ-396 03 июля 2009 года

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Красноярск
Федеральное государственное образовательное
учреждение высшего профессионального образования
«Сибирский федеральный университет»

ДИПЛОМ

ВСГ 3032053

Решением
Государственной аттестационной комиссии
от 18 июня 2009 года
Агневу
Виталию Викторовичу

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ИНЖЕНЕР
по специальности «Экспертиза и управление
недвижимостью»

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор

ООО «Межрегиональный информационный центр»
г. Красноярск

Диплом является документом о профессиональной переподготовке

Дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 123/17-С

Дата выдачи 10 октября 2017г.

Лицензия на право ведения образовательной деятельности
Регистрационный номер 0001759 Серия 24 Л 01
Срок действия - бессрочно

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

Настоящий диплом подтверждает, что

Агнев
Виталий Викторович

с 11.08 2017 по 10.10 2017г.

успешно прошел(а) профессиональную переподготовку в:

ООО «Межрегиональный информационный центр»
по программе
«Строительный контроль. Технический надзор»

в объеме 256 часов

ООО «Межрегиональный информационный центр» удостоверяет право (соответствие квалификации) на ведение профессиональной деятельности в сфере

Инженерно-технического сопровождения строительства объекта капитального строительства на всех этапах жизненного цикла: изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции и ввода объекта эксплуатации.

Директор ООО МИЦ _____ Ксензова Л.Г.

Секретарь _____ Мухина Л.А.

ООО «Межрегиональный информационный центр»

Удостоверение

о повышении квалификации

Удостоверение является документом

установленного образца о повышении квалификации

Регистрационный номер 2139/17

Дата выдачи 06.10.2017

Лицензия на право ведения образовательной деятельности
Регистрационный номер 0001759 Серия 24 Л 01
Срок действия лицензии - бессрочно

Настоящее удостоверение выдано

Агневу
Виталию Викторовичу

в том, что он(а) с 02.10 **по** 06.10 **2017г.**

успешно освоил(а) дополнительную программу повышения квалификации по курсу:

"Строительный контроль инженерных систем зданий и сооружений"

В Межрегиональном информационном центре

в объеме 72 **часов**

Директор ООО МИЦ _____ **Ксензова Л.Г.**

Секретарь _____ **Мухина Л.А.**

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ - ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

РУКОВОДИТЕЛЬ АППАРАТА

ул. Новый Арбат, дом 21, Москва, 119019,
тел. (495) 984-21-34, факс (495) 984-21-33,
www.nopriz.ru, e-mail:info@nopriz.ru
ОКПО 42860946, ОГРН 1157700004142
ИНН / КПП 7704311291 / 770401001

Агнев Виталий Викторович

УВЕДОМЛЕНИЕ
о включении сведений
в Национальный реестр специалистов
в области инженерных изысканий
и архитектурно-строительного проектирования

Настоящим уведомляем о том, что сведения о специалисте: Агнев Виталий Викторович, адрес места жительства(регистрации): 662610, Красноярский край, Минусинск г, Ярославская ул, дом № 18 – включены в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

Сведения размещены на официальном сайте Национального объединения изыскателей и проектировщиков в сети «Интернет»: https://www.nopriz.ru, в разделе «Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования».

Записи присвоен идентификационный номер – И-112338.

НОПРИЗ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» «НОПРИЗ»

СЕРТИФИКАТ: 00 a1 05 6a 1b 07 a0 f6 00 a9 11 15 a3 a9 a0 f5 b3

ДЕЙСТВИТЕЛЕН С 10.07.2019 ПО 10.07.2020

Система добровольной сертификации
судебных экспертов и экспертных организаций
Регистрационный номер: РОСС RU.31594.04ПАН0
присвоен Федеральным агентством по техническому
регулированию и метрологии

ОРГАН ПО СЕРТИФИКАЦИИ:
ООО «Национальный центр сертификации»
ОГРН 1166451073051 ИНН 6454107796
Адрес: 410028, г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 145, Литер А, офис 1
Тел.: 8 800 700 56 75 E-mail: info@рнцс.рф
Сайт: сертификация-судебных-экспертов.рф

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

№ 64.RU.49393

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ, что

ОРЛОВ ЕВГЕНИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ

является компетентным и соответствует требованиям системы добровольной сертификации судебных экспертов и экспертных организаций предъявляемым к судебным экспертам по экспертной специальности:

34.1.«Судебная оценочная экспертиза»

Дата выдачи: 19.04.2019 г. **Срок действия до: 18.04.2022 г.**

Руководитель
органа по сертификации — Андрейчук Р.И.

М.П.

Эксперт — Поморцев И.Э.

646772

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АССОЦИАЦИЯ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН | 1 | 1 | 9 | 8 | 6 | 1 | 7 | 0 | 1 | 3 | 9 | 4 | 6 |

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации **21.11.2019**
(число, месяц, год)
в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры** | 8 | 6 | 0 | 2 |

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП | 8 | 6 | 0 | 2 | 2 | 9 | 5 | 1 | 0 | 9 | / | 8 | 6 | 0 | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |

Заместитель начальника Инспекции Федеральной налоговой службы по г. Сургуту
Ханты-Мансийского автономного округа-Югры

МП

Е. В. Трофимова

ИНГОССТРАХ

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ № 433-748-094457/20
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-748-094457/20 от 23/11/2020г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки и экспертизы»»** 628403, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. 50 лет ВЛКСМ д. 1, оф. 304 ИНН 8602295109
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С **«26» ноября 2020 года** по **«25» ноября 2021 года**, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере **5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.**
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-748-094457/20 от 23/11/2020г.
СТРАХОВЩИК:	**Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

От Страховщика: А.А. Амельченко
Директор филиала в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре,
действует на основании доверенности № 7683847-51/20 от 25.08.2020г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
НЕФТЕЮГАНСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД
Ханты-Мансийского автономного округа-Югры

7 микрорайон дом 52, г. Нефтеюганск,
Ханты-Мансийский автономный
округ – Югра, 628307
тел. 8(3463)22-57-02
факс 8(3463)23-06-04
E-mail: uganskray.hmao@sudrf.ru

от 16. 04. 2022 № [illegible] /2-3890/2022
На № _____ от _____

ИСТЕЦ: Халилова Матлуба Назаровна, 628305, г.Нефтеюганск, мкр. 11а, ул.Дорожная, дом 60

ОТВЕТЧИК: Косимов Нурали Исмонович, 628305, г.Нефтеюганск, мкр. 11а, ул.Дорожная, дом 60

ТРЕТЬЕ ЛИЦО: Финансовый управляющий Половинко Евгений Юрьевич, 626158, Тюменская область, г.Тобольск, а/я 1585

Нефтеюганский районный суд Ханты-Мансийского автономного округа-Югры направляет копию апелляционного определения по гражданскому делу по исковому заявлению Халиловой Матлубы Назаровны к Косимову Нурали Исмоновичу о разделе совместно нажитого имущества, для сведения.

Приложение: на 6 л. в 1 экз.

Председатель суда А.Л. Белов

Краснова Альбина Шамилевна
Начальник отдела обеспечения
судопроизводства по гражданским делам
8/3463/22-45-03

Копия

Судья Фоменко И.И.

УИД 86RS0007-01-2022-005539-69
Дело № 33-1865/2024 (№ 2-3890/2022)

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Ханты-Мансийск 26 марта 2024 года

Судебная коллегия по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в составе:

председательствующего судьи Дука Е.А.
судей Решетниковой О.В., Яковлева Д.В.
при секретаре Муратовой З.О.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Халиловой Матлубы Назаровны к Косимову Нурали Исмоновичу о разделе совместно нажитого имущества,

по апелляционной жалобе финансового управляющего Косимова Нурали Исмоновича – Половинко Евгения Юрьевича на решение Нефтеюганского районного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 13 декабря 2022 года.

Заслушав доклад судьи Дука Е.А., судебная коллегия

установила:

Халилова М.Н. обратилась в суд с иском к Косимову Н.И. о разделе совместно нажитого имущества – нежилого помещения гаража, общей площадью 292,6 кв.м, расположенного по адресу: город Нефтеюганск, улица Транспортная. ПГСК «Югра - Авто», 11/1, гараж № 128, кадастровый номер 86:20:0000060:496, с определением сторонам по ½ доли в праве собственности на него.

В обоснование исковых требований указала, что стороны состоят в зарегистрированном 22 августа 1993 года браке, в период которого на имя супруга был приобретен указанный гараж.

Решением Нефтеюганского районного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 13 декабря 2022 года исковые требования удовлетворены.

Определением Нефтеюганского районного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 2 марта 2023 года финансовому управляющему Половинко Е.Ю. восстановлен процессуальный срок на подачу апелляционной жалобы.

В апелляционной жалобе финансовый управляющий Косимова Н.И. – Половинко Е.Ю. просит решение суда отменить, принять по делу новое решение об отказе в удовлетворении иска. Указывает, что решением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 18 апреля 2022 года в

отношении Косимова Н.И. введена процедура реализации имущества. Заявление конкурсного кредитора принято к производству Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа 21 апреля 2021 года. Рассмотрение дела судом первой инстанции о разделе имущества, включенного в конкурную массу, без привлечения и участия финансового управляющего, является незаконным. Считает, что решение подлежит отмене с привлечением к участию в деле финансового управляющего и кредиторов, чьи требования включены в реестр требований кредиторов. Фактически между супругами заключено соглашение, согласно которому часть имущества становится находящимся в собственности одного из супругов, не находящегося в процедуре банкротства. Стороны с помощью суда пытаются придать легитимность своему решению о разделе имущества. Однако истцом не указано, какие его интересы нарушены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 29 августа 2023 года суд апелляционной инстанции перешел к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 ГПК РФ. Привлек к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, финансового управляющего Косимова НИ. – Половинко Е.Ю. и АО «Инвестторгбанк».

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 29 сентября 2023 года решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение об удовлетворении исковых требований.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 31 января 2024 года апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29 сентября 2023 года отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия сочла возможным рассмотреть дело в отсутствие лиц, участвующих в деле, извещенных о времени и месте рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции (часть 1 статьи 327, часть 3 статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Изучив материалы дела, проверив законность и обоснованность судебного решения в пределах доводов апелляционной жалобы в соответствии с частью 1 статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, обсудив их, судебная коллегия приходит к выводу об отмене решения суда в связи с нарушением норм процессуального права (пункт 4 части 4 статьи 330 ГПК РФ).

Рассматривая дело по правилам производства в суде первой инстанции, суд апелляционной инстанции приходит к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований, исходя из следующего.

Как следует из материалов дела, с 22 августа 1993 года стороны состоят в зарегистрированном браке.

Согласно справке ПГСК «Югра-Авто» от 23 июня 2010 года, на имя Косимова Н.И. 25 октября 2010 года в ЕГРН зарегистрировано право собственности на гараж, назначение – нежилое, общей площадью 292,6 кв.м., расположенный по адресу: г. Нефтеюганск, ул. Транспортная, ПГСК «Югра-Авто». 11/1, гараж №128, кадастровый номер 86:20:0000060:496.

Приобретение гаража в период брака за счет совместных средств супругов, а также равенство их долей в недвижимом имуществе сторонами не оспаривалось.

12 сентября 2013 года между ОАО АКБ «Инвестторгбанк» и Косимовым Н.И. заключен кредитный договор на сумму 1300000 руб., процентная ставка – 18,5% годовых, на срок 120 месяцев, но не позднее 12 октября 2023 года.

Согласно пункту 2.1 кредитного договора кредит предоставляется под залог недвижимого имущества в виде вышеуказанного гаража.

12 сентября 2013 года между ОАО АКБ «Инвестторгбанк» и Косимовым Н.И. заключен договор залога (ипотеки) №13/КФЗ-3/07/2 гаража.

На основании решения Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа от 18 апреля 2022 года по делу №А75-5587/2021 в отношении Косимова Н.И. введена процедура реализации имущества. Обязанности финансового управляющего Косимова Н.И. возложены на члена ассоциации саморегулируемой организации «Объединение Арбитражных Управляющих «Лидер» Половинко Е.Ю.

Спорный гараж включен в состав конкурсной массы, так как право на него было зарегистрирован за ответчиком.

Определением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 16 декабря 2021 года по делу №А75-5587/2021 признаны обоснованными и включены в третью очередь реестра требований кредиторов должника требования АО «Инвестторгбанк» в размере 1065668 руб. 34 коп. - основной долг. 688744 руб. 19 коп. - проценты, 331173 руб. 80 коп. – пени, как обеспеченные залогом вышеуказанного имущества.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.25 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения. составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

Как разъяснено в пунктах 7, 8 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 48 "О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан", в деле о банкротстве гражданина-должника, по общему правилу, подлежит реализации его личное имущество, а также имущество, принадлежащее ему и супругу (бывшему супругу) на праве общей собственности (пункт 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве, пункты 1 и 2 статьи 34, статья 36 СК РФ).

Вместе с тем супруг (бывший супруг), полагающий, что реализация общего имущества в деле о банкротстве не учитывает заслуживающие внимания правомерные интересы этого супруга и (или) интересы находящихся на его иждивении лиц, в том числе несовершеннолетних детей, вправе обратиться в суд с требованием о разделе общего имущества супругов до его продажи в процедуре банкротства (пункт 3 статьи 38 СК РФ). Данное требование подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции с соблюдением правил подсудности. К участию в деле о разделе общего имущества супругов привлекается финансовый управляющий. Все кредиторы должника, требования которых заявлены в деле о банкротстве, вправе принять участие в рассмотрении названного иска в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора (статья 43 ГПК РФ). Подлежащее разделу общее имущество супругов не может быть реализовано в рамках процедур банкротства до разрешения указанного спора судом общей юрисдикции.

Если супругами не заключались внесудебное соглашение о разделе общего имущества, брачный договор либо если судом не производился раздел общего имущества супругов, при определении долей супругов в этом имуществе следует исходить из презумпции равенства долей супругов в общем имуществе (пункт 1 статьи 39 СК РФ) и при отсутствии общих обязательств супругов перечислять супругу гражданина-должника половину средств, вырученных от реализации общего имущества супругов (до погашения текущих обязательств).

Супруг (бывший супруг) должника, не согласный с применением к нему принципа равенства долей супругов в их общем имуществе, вправе обратиться в суд с требованием об ином определении долей (пункт 3 статьи 38 СК РФ). Такое требование подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции с соблюдением правил подсудности. К участию в указанном деле привлекается финансовый управляющий. Все кредиторы должника, требования которых заявлены в деле о банкротстве, вправе принять участие в рассмотрении данного иска в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора (статья 43 ГПК РФ).

Таким образом, специальным законом определен порядок установления долей супругов в составе общего имущества, включенного в конкурсную массу супруга-банкрота, реализации такого имущества, а также защиты права другого супруга путем выплаты ему денежной компенсации.

В соответствии с пунктом 7 статьи 213.26 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругом (бывшим супругом), подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина по общим правилам, предусмотренным настоящей статьей. В таких случаях супруг (бывший супруг) вправе участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества. В конкурсную массу включается часть средств от реализации общего имущества супругов (бывших супругов), соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная часть

этих средств выплачивается супругу (бывшему супругу). Если при этом у супругов имеются общие обязательства (в том числе при наличии солидарных обязательств либо предоставлении одним супругом за другого поручительства или залога), причитающаяся супругу (бывшему супругу) часть выручки выплачивается после выплаты за счет денег супруга (бывшего супруга) по этим общим обязательствам.

Таким образом, при включении в конкурсную массу должника совместно нажитого имущества супругов, супруг (бывший супруг) должника с целью исключить реализацию совместно нажитого имущества по правилам пункта 7 статьи 213.26 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" вправе обратиться в суд общей юрисдикции с требованием о разделе имущества в двух случаях:

- супруг (бывший супруг) должника полагает, что реализация общего имущества в деле о банкротстве не учитывает заслуживающие внимания правомерные интересы этого супруга и (или) интересы находящихся на его иждивении лиц, в том числе несовершеннолетних детей;

- супруг (бывший супруг) должника не согласен с применением к нему принципа равенства долей супругов в их общем имуществе.

Поскольку такие обстоятельства по делу не установлены, то основания для прекращения режима совместной собственности супругов на гараж отсутствуют.

При повторном рассмотрении дела в суде апелляционной инстанции, истец указала на то, что реализация общего имущества супругов в деле о банкротстве не учитывает ее заслуживающие внимания интересы, так как долг Косимова Н.И. является его личным долгом перед банком. Вместе с тем истец просит признать доли в совместно нажитом имуществе равными и разделить спорное имущество, выделив истцу ½ доли в праве собственности на гараж. Соответственно, и в этом случае (в том числе при доказанности указанных истцом обстоятельств), к настоящему спору применяются правила, предусмотренные пунктом 7 статьи 213.26 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

В соответствии с частью 2 статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд не принимает признание иска ответчиком, если это противоречит закону или нарушает права и законные интересы других лиц.

Судебная коллегия не принимает признание иска ответчиком, поскольку это нарушает права и законные интересы кредиторов супруга-должника, признанного банкротом, имеет целью вывести имущество из собственности должника и недопущение раздела совместно нажитого имущества.

Руководствуясь статьями 328, 329, 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Нефтеюганского районного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 13 декабря 2022 года отменить.

Принять новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Халиловой Матлубы Назаровны к Косимову Нурали Исмоновичу о разделе совместно нажитого имущества отказать.

Определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано путем подачи кассационной жалобы в Седьмой кассационный суд общей юрисдикции в течение трех месяцев через суд первой инстанции.

Мотивированное определение изготовлено 29 марта 2024 года.

Председательствующий судья Дука Е.А.

Судьи: Решетникова О.В.

Яковлев Д.В.

Копия верна
Федеральный судья
/ Дука Е.А. /
фамилия