

Приложение к пояснительной записке
к проекту решения Думы города «Об условиях приватизации
муниципального имущества (встроено-пристроенное нежилое помещение,
расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
город Сургут, поселок Кедровый, дом 13, промзона ГРЭС-2)»

1. Решение Думы города от 31.05.2023 № 340-VII ДГ «О прогнозном плане приватизации муниципального имущества на 2024 год и плановый период 2025 – 2026 годов» (в редакции от 03.06.2024 № 582-VII ДГ) сформировано ИПО «Гарант» на 6 л. в 1 экз.
2. Выписка из ЕГРН от 17.07.2024 на объект на 3 л. в 1 экз.
3. Копия выписки из реестра муниципального имущества на 1 л. в 1 экз.
4. Копия справки о балансовой стоимости объекта на 1 л. в 1 экз.
5. Копия технического плана на 13 л. в 1 экз.
6. Копия отчёта об оценке от 19.04.2024 № 57/24 на 91 л. в 1 экз.
7. Положительное экспертное заключение на отчёт об оценке от 17.05.2024 № 25397 на 26 л. в 1 экз.

Решение Думы г. Сургута от 31 мая 2023 г. N 340-VII ДГ
"О прогнозном плане приватизации муниципального имущества на 2024 год и плановый
период 2025 - 2026 годов"

С изменениями и дополнениями от:

25 октября 2023 г., 1 апреля, 3 июня 2024 г.

В соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", решением Думы города от 07.10.2009 N 604-IVДГ "О Положении о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности", рассмотрев документы, представленные Администрацией города по приватизации муниципального имущества, Дума города решила:

1. Утвердить прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2024 год и плановый период 2025 - 2026 годов согласно приложению к настоящему решению.

2. Настоящее решение вступает в силу с 01.01.2024 и действует по 31.12.2024.

3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на Председателя Думы города, председателя постоянного комитета Думы города по бюджету, налогам, финансам и имуществу Слепова М.Н.

Председатель Думы города

М.Н. Слепов

Приложение
к решению Думы г. Сургута
от 31 мая 2023 г. N 340-VIIДГ

**Прогнозный план
приватизации муниципального имущества на 2024 год и плановый период
2025 - 2026 годов**

Прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2024 год и плановый период 2025 - 2026 годов разработан в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", Правилами разработки прогнозных планов (программ) приватизации государственного и муниципального имущества, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2005 N 806 и порядком планирования приватизации муниципального имущества, утверждённым постановлением Администрации города от 20.07.2021 N 5990.

Основными задачами приватизации муниципального имущества на 2024 год и плановый период 2025 - 2026 годов являются:

формирование доходов бюджета городского округа;

оптимизация бюджетных расходов городского округа путём приватизации муниципального имущества, которое не обеспечивает функции и полномочия органов местного самоуправления.

В 2024 - 2026 годах планируется преобразование в хозяйственное общество одного муниципального унитарного предприятия, продажа двух пакетов акций, семи объектов недвижимого имущества и пяти объектов движимого имущества. Продажа объектов будет осуществляться исходя из потребностей формирования доходной части, источников финансирования дефицита местного бюджета, в том числе:

в 2024 году - преобразование в хозяйственное общество одного муниципального унитарного предприятия, продажа двух пакетов акций, семи объектов недвижимого

имущества и пяти объектов движимого имущества.

Приложениями к прогнозному плану приватизации муниципального имущества на 2024 год и плановый период 2025 - 2026 годов являются:

перечень муниципальных унитарных предприятий, подлежащих преобразованию в хозяйственные общества в 2024 - 2026 годах (приложение 1 к прогнозному плану приватизации муниципального имущества на 2024 год и плановый период 2025 - 2026 годов);

перечень акций акционерных обществ, находящихся в муниципальной собственности и планируемых к приватизации в 2024 - 2026 годах (приложение 2 к прогнозному плану приватизации муниципального имущества на 2024 год и плановый период 2025 - 2026 годов).

перечень иного муниципального имущества, планируемого к приватизации в 2024 - 2026 годах (приложение 3 к прогнозному плану приватизации муниципального имущества на 2024 год и плановый период 2025 - 2026 годов).

Приложение 1
к прогнозному плану приватизации
муниципального имущества на 2024 год
и плановый период 2025 - 2026 годов

Перечень
муниципальных унитарных предприятий, подлежащих преобразованию в
хозяйственные общества в 2024 - 2026 годах

N п/п	Наименование предприятия	Местонахождения
1. Перечень муниципальных унитарных предприятий, подлежащих преобразованию в хозяйственные общества в 2024 году		
1.1.	Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие "Комбинат школьного питания"	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица 50 лет ВЛКСМ, строение 1,117 к.
1.2.	Исключен. - Решение Думы г. Сургута от 3 июня 2024 г. N 582-VII ДГ	

Приложение 2
к прогнозному плану приватизации
муниципального имущества на 2024 год
и плановый период 2025 - 2026 годов

**Перечень
акций акционерных обществ, находящихся в муниципальной собственности и планируемых к приватизации в
2024 - 2026 годах**

N п/п	Наименование и местонахождение общества	Тип акций	Количество акций, принадлеж ащих муниципал ьному образовани ю	Доля принадлежащ их муниципальн ому образованию акций в общем количестве акций акционерного общества	Количество акций, подлежащих приватизации	
					штук	процентов в уставном капитале
1. Перечень акций акционерных обществ, планируемых к приватизации в 2024 году						
1.1.	Публичное акционерное общество "Сургутнефтегаз", Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Григория Кукуевецкого, 1, корпус 1	Обыкновенные	12 083 000	0,0278	12 083 000	0,0278
1.2.	Акционерное общество	Обыкновенные	31	12,92	31	12,92

	"Югорская лизинговая компания", 625056, Тюменская область, г. Тюмень, проезд Воронинские горки, д. 101, офис 09	ые				
--	---	----	--	--	--	--

Приложение 3
к прогнозному плану приватизации
муниципального имущества на 2024 год
и плановый период 2025 - 2026 годов

**Перечень
иног муниципального имущества, планируемого к приватизации в 2024 - 2026 годах**

N п/п	Наименование	Местонахождение	Назначение	Кадастровый номер
1. Перечень иног муниципального имущества, планируемого к приватизации в 2024 году				
1.1.	Встроенное нежилое помещение	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, п. Кедровый-2, д. 13, 1-й этаж 3-х этажного жилого дома	Нежилое	86:10:0000000:1690 6
1.2.	Встроено-пристроенное нежилое помещение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, п. Кедровый, д. 13, промзона ГРЭС-2	Нежилое	86:10:0000000:2087 0
1.3.	Архив	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1	Нежилое	86:10:0101253:127
1.4.	Комната отдыха		Нежилое	86:10:0101253:123
1.5.	Ограждение арочного склада			
1.6.	Ограждение перед складом			
1.7.	Ограждение цеха-4			
1.8.	Стеллаж мет. для хранения материалов			
1.9.	Стеллажи для открытого хранения			
1.10.	Земельный участок	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Северный	под производственную	86:10:0101253:482

		промрайон, ул. Аграрная, 1	базу в составе: РММ. Бытовое помещение цеха N 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад	
1.11.	Склад центральный арочный	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Северный промрайон, склад центральный арочный	Нежилое	86:10:0101036:456
1.12.	Склад лакокрасочных материалов	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Северный промрайон, склад лакокрасочных материалов	Нежилое	86:10:0101036:353

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому
Федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 17.07.2024, поступившего на рассмотрение 17.07.2024, 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: 2	Всего листов выписки: 3
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185302251			
Кадастровый номер:		86:10:0000000:20870	
Номер кадастрового квартала:		86:10:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		20.02.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 71:136:001:001212860:0101:20001; Кадастровый номер 86:10:0000000:0000:71:136:001:001212860:0101:20001; Кадастровый номер 86:10:0000000:802; Условный номер 86-86-03/075/2010-523	
Местоположение:		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, п Кедровый, д 13, промзона ГРЭС-2	
Площадь, м2:		167.9	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Встроено-пристроенное нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		4130610.32	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		86:10:0101212:328	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
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: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат 00H056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	
		Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185302251			
Кадастровый номер:		86:10:0000000:20870	
Получатель выписки:		Селютина Евгения Васильевна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СУРГУТА	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C8B38D2B3576ACDC8425168 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185302251			
Кадастровый номер:		86:10:0000000:20870	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:0000000:20870-86/051/2023-3 06.10.2023 07:41:34
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	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		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00BВ056Н7401СВ38D2В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО
АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА
ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

ул. Восход, 4, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628404
Тел./факс (3462)528-021
E-mail: kumi@admsurgut.ru

№ 15-57537 (04) от 16.02.2024

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Встроено-пристроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: город Сургут, пос. Кедровый, дом 13, промзона ГРЭС-2, с кадастровым номером 86:10:0000000:20870, общей площадью 167,9 метров квадратных, введено в реестр муниципального имущества на основании распоряжения Департамента по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры от 25.08.2023 № 13-Р-2168, акта приема-передачи Департамента по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры от 29.09.2023, постановления Администрации города Сургута от 30.10.2023 № 5258.

Реестровый № 0940702/2.

Директор департамента

А.В. Дворников

Клементьева Александра Юрьевна
тел. (3462) 528367
e-mail: klementeva_ayu@admsurgut.ru

СПРАВКА

о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов
имущества казны по состоянию на 29 декабря 2023 г.

№ п/п	Наименование и адрес местонахождения объекта, инвентарный номер, прочая дополнительная информация об объекте	Значение, единица измерения	Балансовая стоимость, (руб.)	Начисленная амортизация, (руб.)	Остаточная стоимость, руб.
1	Встроенное нежилое помещение, город Сургут, поселок Кедровый-2, дом 13 инвентарный № 110851020325 кадастровый № 86:10:0000000:16906	140,8 м2	181 631,78	67 288,55	114 343,23
2	Встроено-пристроенное нежилое помещение, поселок Кедровый, дом 13, промзона ГРЭС-2 инвентарный № 110851020770 кадастровый № 86:10:0000000:20870	167,9 м2	402 331,90	402 331,90	0,00

Примечание:

Информация о начисленной амортизации по объекту не следует указывать в документах приема-передачи (по выбытию) объекта. Сумма начисленной амортизации указана на определенную дату. При приеме-передаче (выбытии) объекта сумма начисленной амортизации изменится на дату совершения операции с объектом.

Начальник отдела бухгалтерского учета
и отчетности департамента
имущественных и земельных отношений



Э.М. Геворгян

Техническое описание объекта недвижимости

1. Общие сведения

Область, республика, край	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Район	
Местоположение	г. Сургут, п. Кедровый-2, Промзона ГРЭС-2, дом № 13
Наименование объекта	Встроено-пристроенное нежилое помещение.
Инвентарный номер	71.136.004.000/2260.0404.0004
Кадастровый номер	86.10.000.000.0000.71.136.004.000/2260.0404.0004
Техническая характеристика	Общая площадь S= 167,9 м ²
Назначение	Коммунальное хозяйство
Составляющие объекта:	
Литеры строений	A1
Литеры сооружений	

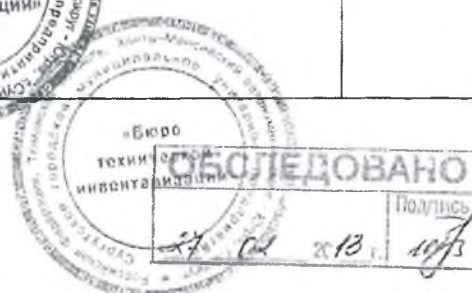
2. Состав объекта

Обозначение	Название составляющих объекта	Краткое описание	Общая площадь (кв. м)	Площадь застройки (кв. м)	Примечание
1	2	3	4	5	6
A1	Встроено-пристроенное помещение	Фундамент - бетонный; Стены - кирпичные; Перекрытие - ж/бетонное	167,9	167,9	

Общая площадь здания	167,9	м ²
Площадь застройки территории	167,9	м ²
Площадь по дорогам и проездам		

3. Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись, дата
1	Встроено-пристроенное нежилое помещение.	Постановление Берёзовского Совета РР от 24.12.91 г. Распоряжение г. Сургут от 22.01.92 № 54 Исследование-сметная от 15.09.03 № 12448	Никитина Н.А.	06.09.00 НЗ



Российская Федерация

Тюменская область

Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие
"Бюро технической инвентаризации"Район Ханты-Мансийский автономный округ-ЮграГород СургутРайон города п. Кедровый-2, Промзона ГРЭС-2**Технический паспорт**на домовладение (кондоминиум, жилое или нежилое здание, границы
земельного участка которого обособлены),
садовый и дачный участок№ 13 по улице (пер.) _____Встроено-пристроенное нежилое помещение,
расположенное на 1 этаже, 3-х этажного жилого дома.

Номер в реестровой книге	500300:004:001012860:0104:28104					
Инвентарный номер	51:136:004:001012860:0104:28104					
Номер в реестре жилищного фонда	2					
Кадастровый номер	16	00	000000	0000	51:136:004:001012860: 0104:28104	
	А	Б	В	Г	Д	Е

Составлен по состоянию на " 30 " марта 2010г.
" 27 " февраля 2013г.
" " " 20 г.
" " " 20 г.**Напоминание**Литеры и номера строений и сооружений,
указанные ранее в документации, выданной
МОРИ, изменению не подлежат.

1. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАНИИ

[illegible]

Серия.

Год пос'

Год пос.

Кроме т

Стронте

Число л

Уборочн

Примечания

Из нее

Ср. ЖИЛ

2. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ СТРОЕНИЙ И ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ (руб.)

[illegible]

3. ОБЩАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ СТРОЕНИЙ И ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ (руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всего	
	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая
1	2	3	4	5	6	7	8	9

4. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (м2)

[illegible]

ь, литература)

10-11

(руб.)

0

ИИЙ (руб.)

9

плодовый сад	кроме того ароматные
--------------	----------------------

8. НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ

Общая площадь 167,9 м²

№№ п.п.	Классификация помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения			
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Торговая						
2	Производственная						
3	Складская						
4	Коммунальное хозяйство	165,1	2,8				
5	Гаражи						
6	Административно-управленческое						
7	Общественного питания						
8	Школьная						
9	Учебно-научная						
10	Лечебно-санитарная						
11	Культурно - зрелищное						
12	Театров и зрел. предпр.						
13	Творческие мастерские						
14	Прочее						
	Итого:	165,1	2,8				

В ТОМ ЧИСЛЕ:

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, м. кв.

№№ п.п.	Классификация помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения			
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комнаты детские, дружины и др.						
2	Культурно-просветительская						
	а) красные уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищных контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в т.ч. на газе						
	на твердом топливе						
	Итого:						

**9. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ,
ВСТРОЕННЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,
НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК (м кв.)**

[illegible]

10. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

[illegible]

11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЗДАНИЯ

Год постройки		1985	Литера	A1	Группа капитальности	2	Число этажей		1		
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)		Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	уд. веса конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффиц. (поправки) к уд. весам	уд. веса конструк. элем. после применения ценностных коэффиц.	Износ элементов в %	Процент износа к	
1	2		3		4	5	6	7	8	9	
1	Фундамент		бетонный						15		
2	Наружные и внутренние капитальные стены		кирпичные						20		
3	Перегородки										
4	Перегородки	чердачные	ж/бетонное						15		
междуэтажные											
подвальные											
5	Крыша		рубероид						15		
6	Полы		бетонные						30		
7	Проемы	окна	2 -е глухие						35		
		двери	металлические								
8	Отделка	внутренняя	покраска, побелка						30		
		наружная									
9	Отопление	печи									
		калориферное									
		АГВ									
		другое									
		центральное	центральное						40		
	Электро- и сантехнические устройства	электричество	скрытая проводка								
		водопровод									
		канализация									
		горячее водоснабжение									
		ванны									
		газоснабжение									
		напольные электроплит.									
		телефон									
		радио									
телевидение											
сигнализация											
мусоропровод											
лифт											
вентиляция	приточно-вытяжная										
10	Крыльца, лестницы		бетонные						15		
ИТОГО:						100	-		-		

% износа, приведенный к 100 по формуле:

21 %

кей	1
Износ элементов в %	Процент износа к состоянию: (по 7 и 8) 80-100
8	9
15	
20	
15	
15	
30	
35	
30	
40	
15	
-	

12. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПРИСТРОЕК,
НЕОТАПЛИВАЕМЫХ ПОДВАЛОВ, СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК

Наименование		Лит.	Год постройки		Этажность		Лит.	Год постройки		Этажность	
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)		Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)		Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения
1	Фундамент										
2	Наружные стены										
	Перегородки										
3	Перекрытия										
4	Крыша										
5	Полы										
6	Проемы										
	окна										
	двери										
7	Отделка										
	внутренняя										
	наружная										
8	Электричество										
	Отопление										
9	Разные работы										
	% износа						% износа				
	Итого:			100	X	0	Итого:		100	X	

Наименование		Лит.	Год постройки		Этажность		Лит.	Год постройки		Этажность	
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)		Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)		Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения
1	Фундамент										
2	Наружные стены										
	Перегородки										
3	Перекрытия										
4	Крыша										
5	Полы										
6	Проемы										
	окна										
	двери										
7	Отделка										
	внутренняя										
	наружная										
8	Электричество										
	Отопление										
9	Разные работы										
	% износа						% износа				
	Итого:			100	X		Итого:		100	X	

Перечень прилагаемых документов

[illegible]

Дата выполнения работы	Исполнители			Проверил (руководитель группы)		Проверил (уполномоченное лицо)
	должность	Фамилия, имя, отчество	подпись	Фамилия, имя, отчество	подпись	Подпись, имя, отчество
30.03.2010г.	инженер	Дьяченко М.В.		Костючик М.В.		
27.02.13г.	инженер	Вершина				

Возрождение-приостановленное по-еще-не-157,9м2

DOM 13 1.8

Author's Note

DET.

1000

ОБСЛЕДОВАНО

24. 02

25/9

Fluorine

445

СТМУП

"Бюро технической инвентаризации"

Ситуационная схема

г. Сургут

п. Кедровый-2, Промзона ГРЭС-2, дом 12

No 1

Дага

Исполнитель

Фамилия, имя, отчество

30.03.2014

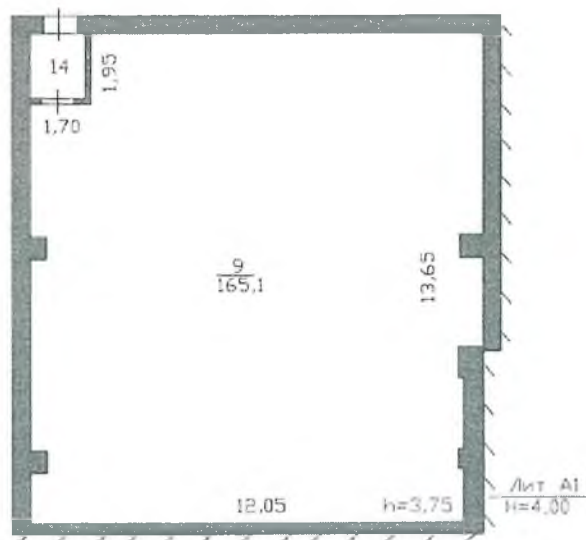
инженер

Львченко М В

10/10/11

ПЛОСКОСТЬ

Костючик М В



СГМУП "Бюро технической инвентаризации"			
Лист №2	Позитивный план на строение литер А1 г. Сургут п. Каменный-2, Промзона ГРЭС-2, дом. № 13		М 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество	Подпись
27.02.2013	инженер	Воронина О.Н.	
	проверил	Костючик М.В.	



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Единый стандарт качества

ИНН 8613008405
КПП 861301001
ОГРН 1228600001475
standartocenki@mail.ru

628146, ХМАО-Югра,
Березовский р-н, пгт. Игрим, ул. Полевая, д. 30

Утверждаю

Генеральный директор
ООО «Стандарт оценки»

А. Д. Сербская



Отчет № 57/24

**об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества –
Встроено-пристроенное нежилое помещение, кадастровый номер
86:10:0000000:20870, назначение: нежилое, площадь 167,9 кв. м, этаж №
1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный
округ-Югра, г. Сургут, п. Кедровый, д. 13, промзона ГРЭС-2**

ЗАКАЗЧИК:

Департамент имущественных и земельных отношений
Администрации города Сургута

ДАТА ОЦЕНКИ:

19 апреля 2024 г.

СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

08 апреля 2024 г. – 19 апреля 2024 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

19 апреля 2024 г.

пгт. Игрим, 2024



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Оценочная деятельность

19 апреля 2024 г.

Директору Департамента имущественных и
земельных отношений Администрации города
Сургута
А. В. Дворникову

Уважаемый Алексей Викторович!

В соответствии с Муниципальным контрактом № 4 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 14 февраля 2024 года оценщиками ООО «Стандарт оценки» произведено определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – **Встроено-пристроенное нежилое помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:20870, назначение: нежилое, площадь 167,9 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Кедровый, д. 13, промзона ГРЭС-2** (Далее – Объект оценки).

Дата, по состоянию на которую определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – **19 апреля 2024 г.**

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом ограничительных условий, округлений и сделанных допущений на дату оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Встроено-пристроенное нежилое помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:20870, назначение: нежилое, площадь 167,9 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Кедровый, д. 13, промзона ГРЭС-2	8 600 000,00 (Восемь миллионов шестьсот тысяч 00 копеек)	7 166 666,67 (Семь миллионов сто шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки Объекта оценки, представлены в соответствующих разделах Отчета. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», общими стандартами оценки, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 (Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611).

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Стандарт оценки»



А. Д. Сербская



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	7
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	7
1.2.1. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	7
1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке.....	7
1.2.3. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	7
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
1.4. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	8
1.5. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА.....	8
1.6. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	8
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	9
2.2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ	9
2.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	9
2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ (ОБРЕМЕНЕНИЯХ) ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	9
2.5. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	9
2.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ	9
2.8. СВЕДЕНИЯ О ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯХ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ И ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	10
2.9. СОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА	10
2.10. ФОРМА ПРЕДСТАВЛЕННОЙ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ	10
В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, выражена в рублях РФ.....	10
2.11. ВИД СТОИМОСТИ.....	10
2.12. ДАТА ОЦЕНКИ.....	10
2.13. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
2.14. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
2.15. ПОРЯДОК И СРОКИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАКАЗЧИКОМ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ МАТЕРИАЛОВ И ИНФОРМАЦИИ	10
2.16. СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ ЭКСПЕРТАХ (СПЕЦИАЛИСТАХ, ОБЛАДАЮЩИХ НЕОБХОДИМЫМИ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ КОМПЕТЕНЦИЯМИ В ВОПРОСАХ, ТРЕБУЮЩИХ АНАЛИЗА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ)	11
2.17. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.....	11
2.18. ФОРМА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	11
2.19. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ..	11
2.20. ИНЫЕ СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ	11
2.21. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИНЫХ	



РАСЧЕТНЫХ ВЕЛИЧИН	11
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	12
3.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	12
3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ	13
3.2.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	13
3.2.2. Сведения о независимости оценщика	14
3.3. СВЕДЕНИЯ О КОНТРОЛИРУЮЩЕМ ОРГАНЕ ОЦЕНЩИКА	14
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	15
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	15
4.1.1. Организационно-правовая форма заказчика оценки	15
4.1.2. Полное наименование	15
4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	15
4.1.4. Дата регистрации/присвоения ОГРН	15
4.1.5. Место нахождения	15
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	15
4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика	15
4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	15
4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	15
4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка	15
4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	15
4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности	16
4.2.7. Место нахождения оценщика	16
4.2.8. Контактный телефон оценщика	16
4.2.9. Адрес электронной почты оценщика	16
4.2.10. СНИЛС оценщика	16
4.2.11. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	16
4.2.11.1. Организационно-правовая форма	16
4.2.11.2. Полное наименование	16
4.2.11.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	16
4.2.11.4. Дата регистрации/присвоения ОГРН	16
4.2.11.5. Место нахождения	16
4.2.11.6. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	16
4.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	16
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	17



5.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	17
5.2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА.....	17
5.2.1. Общие допущения и ограничения	17
5.2.2. Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки	19
5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах.....	20
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	21
6.1. ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ	21
6.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
6.3. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
7.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
7.1.1. Сведения об имущественных правах	25
7.1.2. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки.....	25
7.1.3. Сведения о физических свойствах Объекта оценки	26
7.1.4. Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки.....	26
7.1.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки	27
7.1.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки.....	28
7.1.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	28
7.1.8. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки	28
7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
8.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ.....	29
8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки	29
8.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе ..	30
8.1.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки	31
8.1.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки.....	31
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	31
8.3. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	32
8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	34
8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	36
8.6. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	37
8.7. ВЫВОД.....	42



9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....	43
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
10.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	44
10.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ.....	44
10.2.1. Затратный подход.....	44
10.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	44
10.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	45
10.2.2. Сравнительный подход.....	45
10.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода	45
10.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода	45
10.2.3. Доходный подход	56
10.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	56
10.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода.....	56
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	57
11.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ.....	57
11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА.....	57
11.3. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	57
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	59



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1.1. Информация об Объекте оценки

Объект оценки	Встроено-пристроенное нежилое помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:20870, назначение: нежилое, площадь 167,9 кв. м, этаж № 1
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Кедровый, д. 13, промзона ГРЭС-2
Кадастровый (или условный) номер Объекта оценки	86:10:0000000:20870
Площадь, кв. м	167,9
Этаж	1
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86:10:0000000:20870-86/051/2023-3 от 06.10.2023 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа-Югры
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.10.2023 г.

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

1.2.1. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке

Затратный подход не применялся

1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке

Таблица 1.2. Результаты оценки при применении сравнительного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей
Встроено-пристроенное нежилое помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:20870, назначение: нежилое, площадь 167,9 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Кедровый, д. 13, промзона ГРЭС-2	8 600 006

1.2.3. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

Доходный подход не применялся

1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом ограничительных условий, округлений и сделанных допущений на дату оценки составляет:



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Квартал 2019/2020 - 2021/2022

Таблица 1.3. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Встроено-пристроенное нежилое помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:20870, назначение: нежилое, площадь 167,9 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Кедровый, д. 13, промзона ГРЭС-2	8 600 000,00 (Восемь миллионов шестьсот тысяч) рублей 00 копеек	7 166 666,67 (Семь миллионов сто шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

1.4. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Отчет № 57/24

1.5. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

19 апреля 2024 г.

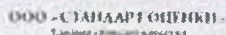
1.6. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки Объекта оценки является Муниципальный контракт № 4 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 14 февраля 2024 года, между Департаментом имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута, - Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки» - Исполнителем, с которым Оценщики заключили трудовой договор, с другой стороны.

1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Оценка Объекта оценки произведена исключительно для целей, определенными условиями контракта. Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.



2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

2.2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ

2.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Встроено-пристроенное нежилое помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:20870, назначение: нежилое, площадь 167,9 кв. м, этаж № 1
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Кедровый, д. 13, промзона ГРЭС-2
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86:10:0000000:20870-86/051/2023-3 от 06.10.2023 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа-Югры
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.10.2023 г.

Таблица 2.3. Информация об ограничениях (обременениях) права на Объект оценки

Объект оценки	Встроено-пристроенное нежилое помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:20870, назначение: нежилое, площадь 167,9 кв. м, этаж № 1
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Кедровый, д. 13, промзона ГРЭС-2
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.10.2023 г.

2.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

2.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С

ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Результат оценки будет использоваться в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, в целях реализации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.12.2001 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями контракта.

2.8. СВЕДЕНИЯ О ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯХ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ И ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Оценщику не известны.

2.9. СОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

2.10. ФОРМА ПРЕДСТАВЛЕННОЙ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, выражена в рублях РФ.

2.11. ВИД СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость (в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Предпосылки стоимости:

1. Предполагается сделка с объектом оценки.
2. Участники сделки или пользователи объекта являются гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи.
3. Дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка.
4. Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.
5. Характер сделки – сделка в типичных условиях.

2.12. ДАТА ОЦЕНКИ

19 апреля 2024 г.

2.13. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

08 апреля 2024 г. – 19 апреля 2024 г.

2.14. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

19 апреля 2024 г.

2.15. ПОРЯДОК И СРОКИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАКАЗЧИКОМ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ МАТЕРИАЛОВ И ИНФОРМАЦИИ

Заказчиком предоставлены право подтверждающие документы и прочие документы, количественно и качественно характеризующие Объект оценки.



2.16. СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ ЭКСПЕРТАХ (СПЕЦИАЛИСТАХ, ОБЛАДАЮЩИХ НЕОБХОДИМЫМИ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ КОМПЕТЕНЦИЯМИ В ВОПРОСАХ, ТРЕБУЮЩИХ АНАЛИЗА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ)

Отраслевые эксперты не привлекались.

2.17. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

Согласно Муниципальному контракту № 4 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 14 февраля 2024 года допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, отсутствуют.

2.18. ФОРМА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.

2.19. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Результат оценки может использоваться Заказчиком оценки исключительно в соответствии с целью оценки. Распространение и публикация информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного согласия Исполнителя, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.20. ИНЫЕ СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Не предусмотрены.

2.21. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИНЫХ РАСЧЕТНЫХ ВЕЛИЧИН

Не требуется.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ¹

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а так же событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611), а также Стандартами и правилами оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации «МСО»), утвержденными Наблюдательным советом АССОЦИАЦИИ «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г;
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
- Оценщик произвел идентификацию Объекта оценки.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки» соответствует требованиям, установленным Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком контракт на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком контракт на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Стандарт оценки» имеет в штате двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Лицами, осуществляющими оценочную деятельность признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и

¹ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требованиям МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.



застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики) (статья 4 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Согласно Статье 15. Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ оценщик обязан:

- Быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- Представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- Представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- По требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ²

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Кодекса поведения МСО, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- Требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Требования общих стандартов оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200); специальных стандартов оценки, определяющих дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611);
- Стандарты и правила оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации «МСО»), утвержденные Наблюдательным советом АССОЦИАЦИИ «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.;
- Взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены.

3.2.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

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

² Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.



3.2.2. Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне контракта и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.3. СВЕДЕНИЯ О КОНТРОЛИРУЮЩЕМ ОРГАНЕ ОЦЕНЩИКА³

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»

Юридический адрес: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26 этаж 6 офис 606

Телефон: (863) 299-42-29.

Адрес электронной почты: sro-mso@mail.ru

Официальный сайт: <http://www.sromso.ru/>

³ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Единый стандарт качества

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

4.1.1. Организационно-правовая форма заказчика оценки

Муниципальное казенное учреждение

4.1.2. Полное наименование

Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута

4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1218600009000

4.1.4. Дата регистрации/присвоения ОГРН

16.09.2021 г.

4.1.5. Место нахождения

628404, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Восход, д. 4

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика

Сербская Анна Дмитриевна

4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Член саморегулируемой организации Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 28.05.2021 за регистрационным номером № 1502

тел: (863) 299-42-29, факс: (863) 299-42-30

e-mail: sro-mso@mail.ru

Юридический адрес: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26 этаж 6 офис 606

4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности

Диплом о профессиональной переподготовке, № 231800683292, от 08.11.2022 г. Краснодарского филиала федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова»

4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 019622-1 от 20.05.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 20.05.2024 г.

4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» №



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Единица измерения: рубль

1524 PL 0003 от 01.02.2024 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. Срок действия страхового полиса с 07.02.2024 г. по 06.02.2025 г.

4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2018 года.

4.2.7. Место нахождения оценщика

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Березовский р-н, пгт. Игрим, ул. Полевая, д. 30

4.2.8. Контактный телефон оценщика

8 (909) 366 23 66

4.2.9. Адрес электронной почты оценщика

standartocenki@mail.ru

4.2.10. СНИЛС оценщика

169-678-154 38

4.2.11. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

4.2.11.1. Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

4.2.11.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки»

4.2.11.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1228600001475

4.2.11.4. Дата регистрации/присвоения ОГРН

22.02.2022 г.

4.2.11.5. Место нахождения

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Березовский р-н, пгт. Игрим, ул. Полевая, д. 30

4.2.11.6. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полис страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1524 PL 0011 от 19.03.2024 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 24.03.2024 г. по 23.03.2025 г.

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

Не привлекались.



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

5.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Оценка Объекта оценки произведена исключительно для целей, определенными условиями контракта. Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

5.2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

5.2.1. Общие допущения и ограничения

- Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

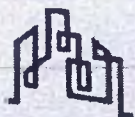
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

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

- Допускается, что выводы о характеристиках Объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за



необходимость выявления таковых.

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).

- Мнение оценщика относительно стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем Объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель Объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на Объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19.10.2009 г. № 03-07-172/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено контрактом на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей.



Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5.2.2. Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки

- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объект оценки. Объект оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость Объекта оценки. На Оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.

- Источником информации о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки является предоставленный Заказчиком пакет документов. Для уточнения и получения недостающих данных Оценщик обращается к Заказчику. Установление Оценщиком количественных и качественных характеристик Объекта оценки, в том числе путем визуального освидетельствования (осмотра), не предусмотрено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценочной деятельности.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Отсутствие копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, и иных документов не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления рыночной стоимости.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Оценка рыночной стоимости Объекта оценки производится по состоянию на дату осмотра.

- Все преимущества, существующие у собственника в отношении Объекта оценки и условий владения и пользования Объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на Объект оценки иному лицу.

- Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами контракта, оказывающие влияние на стоимость Объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки.

- Проведение оценки Объекта оценки в предположении его использования не по

текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами контракта и включается в задание на оценку. При оценке Объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.

5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

- Информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, Интернет - источники), а также полученная Оценщиком от агентств недвижимости, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

- Оценщик не гарантирует неизменность сведений, использованной при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.

- При сборе рыночной информации Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости объекта недвижимости. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.

- В случае уточнения характеристик объектов-аналогов по телефону у продавца объекта, Оценщик считает данную информацию достоверной и использует ее при проведении оценки.

- В настоящем отчете все расчеты выполнены с помощью программы Microsoft Excel. В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение, данное разъяснение есть на официальном сайте <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>.



6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов» (ФСО № XI), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 30.11.2022 г. № 659.

6.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объекта недвижимости отражает его полезность, признанную рынком, а не его чисто физическое состояние. Полезность активов для данной организации или для отдельного индивидуума может отличаться от их полезности с точки зрения рынка или конкретной отрасли.

Понятие рыночной стоимости отражает коллективное восприятие и коллективные действия участников рынка, и является основой для оценки большинства ресурсов в экономике рыночного типа. Хотя ее детальные определения могут различаться, понятие рыночной стоимости находит общее понимание и применение.

Рыночная стоимость определяется как:

Расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой [«на расстоянии длины руки»] сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Важно подчеркнуть, что профессионально полученное значение рыночной стоимости является объективной оценкой установленных прав собственности на определенное имущество на конкретную дату. В этом определении подразумевается понятие «рынка в целом», обобщающее деятельность и мотивацию множества участников, а не заранее представленный взгляд или инвестиционные интересы конкретного физического лица. Рыночная стоимость — это подкрепленная данными рынка расчетная величина, полученная в соответствии с настоящими стандартами.

Недвижимость отличается от большинства товаров и услуг тем, что она является относительно неликвидным товаром, и для ее маркетинга, призванного обеспечить достижение цены, отвечающей ее рыночной стоимости, требуется более длительный период времени.

Вид определяемой стоимости – рыночная. В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе вышеуказанных стандартов.

В соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., стандарты оценки, перечисленные в пункте 6.1 настоящего отчета, разработанные и утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.

Поскольку оценщик является членом Ассоциации «МСО» для целей определения рыночной стоимости Объекта оценки помимо федеральных стандартов оценки применяются стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.

6.3. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации «МСО»), утвержденные Наблюдательным советом АССОЦИАЦИИ «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.



Объект оценки: Встроено-пристроенное нежилое помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:20870, назначение: нежилое, площадь 167,9 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Кедровый, д. 13, промзона ГРЭС-2.

Сургут — город в России, крупнейший и старейший город Ханты-Мансийского автономного округа — Югры, административный центр Сургутского района.

Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Сургут со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе. Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.

Город расположен в Сургутской низине (Сургутском полесье) в центре Западно-Сибирской равнины, на правом берегу реки Обь в её среднем течении. Город окружает тайга. Рельеф города практически как и весь ХМАО представлен сочетанием равнин, предгорий и гор. Средняя высота над уровнем моря — 30 м. Выделяются возвышенные равнины (150—301 м), низменные (100—150 м), а также низины (менее 100 м).

По климатическим условиям район приравнен к Крайнему Северу. По классификации Кёппена-влажный континентальный (Dfc). Зима холодная, продолжительная — со второй половины октября до середины апреля. Средняя температура января — -20°C . Устойчивый снежный покров с конца октября до начала мая. Весна прохладнее осени, заморозки возможны в любой месяц лета. Лето умеренно-тёплое, средняя температура июля — $+18,2^{\circ}\text{C}$. Осень продолжается с начала сентября до середины октября.

Среднегодовая температура — $-1,7^{\circ}\text{C}$. Среднегодовая скорость ветра — $4,1 \text{ м/с}$. Среднегодовая влажность воздуха — 76% . Норма осадков: 580 мм



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Специализированная компания

Климат Сургута												
Показатель	Янв	Фев	Март	Апр	Май	Июнь	Июль	Авг	Сен	Окт	Нояб	Дек
Абсолютный максимум, °C	2,7	5,5	11	23	31,8	33,5	35,2	30,8	20,8	22,5	2,2	1,6
Средний максимум, °C	-14,3	-14,2	-8,8	1,8	10,6	18,8	22,4	18,2	10,1	2,5	-8,3	-14,3
Средняя температура, °C	-20	-18,3	-9,3	-2,5	5,4	14,4	18,2	16,4	7,4	-4,2	-11,5	-18
Средний минимум, °C	-25,7	-20	-11,6	-7,8	1,1	10,1	14	16,1	4,4	-3,1	-14,6	-21,2
Абсолютный минимум, °C	-34,7	-29,9	-20,7	-10	-2,2	-4,2	-1,1	-3,7	-10,3	-16,1	-21,1	-27
Норма осадков, мм	25	22	28	23	36	57	86	88	80	55	39	27

Источник: Данные о климате © АРГО Глобал

Рисунок 7.2. Климат города Сургута

Численность населения										
1897	1913	1926	1939	1959	1967	1970	1976	1976	1979	1979
1100	1600	1300	2280	1831	19 000	34 011	76 000	76 000	107 143	107 143
1982	1985	1986	1987	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1994
136 000	217 000	215 000	227 000	247 823	258 000	261 000	260 000	259 000	259 000	259 000
1996	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2004
265 000	269 000	270 000	277 000	276 100	274 900	278 900	285 027	280 000	289 900	289 900
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2014
291 800	290 500	289 800	294 200	298 446	306 675	308 507	316 824	325 511	332 313	332 313
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021				
340 845	348 643	380 590	395 189	373 940	380 632	306 141				

Рисунок 7.3. Численность населения города Сургута

Сургут занимает 3-е место в рейтинге 250 крупнейших промышленных центров России.

Структура промышленного производства по видам экономической деятельности в 2013 году:

- «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» — 87,8%;
- «добыча полезных ископаемых» — 6,7%;
- «обрабатывающие производства» — 5,5%.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>, <https://yandex.ru/maps/>.

Анализ местоположения Объекта оценки

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

Объект оценки: Встроено-пристроенное нежилое помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:20870, назначение: нежилое, площадь 167,9 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Кедровый, д. 13, промзона ГРЭС-2.



Рисунок 7.4. Район местонахождения Объекта оценки

Окружающая застройка – жилая застройка, административная застройка, промышленная застройка.

К Объекту оценки имеется подъезд – асфальтированная дорога.

До остановок общественного транспорта – 10-15 минут.

В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как удовлетворительное.

Рельеф местности: ровный.

Степень застройки: средняя.

Состояние окружающей среды: чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>, <https://yandex.ru/maps/>.

7.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1.1. Сведения об имущественных правах

Таблица 7.1. Информация об имущественных правах на Объект оценки

Объект оценки	Встроено-пристроенное нежилое помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:20870, назначение: нежилое, площадь 167,9 кв. м, этаж № 1
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Кедровый, д. 13, промзона ГРЭС-2
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86:10:0000000:20870-86/051/2023-3 от 06.10.2023 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа-Югры
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.10.2023 г.

7.1.2. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

Ограничения (обременения) — это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных

прав на конкретный объект недвижимого имущества, например:

- Сервитут;
- Ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);
- Доверительное управление;
- Аренда;
- Концессионное соглашение (форма государственно-частного партнерства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- Арест имущества и другие.

Таблица 7.2. Информация об ограничениях (обременениях) права на Объект оценки

Объект оценки	Встроено-пристроенное нежилое помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:20870, назначение: нежилое, площадь 167,9 кв. м, этаж № 1
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Кедровый, д. 13, промзона ГРЭС-2
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.10.2023 г.

7.1.3. Сведения о физических свойствах Объекта оценки

Сведения о физических свойствах Объекта оценки, представлены в ниже следующей таблице. Описание недвижимого имущества составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 7.3. Информация об Объекте оценки

Объект оценки	Встроено-пристроенное нежилое помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:20870, назначение: нежилое, площадь 167,9 кв. м, этаж № 1
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Кедровый, д. 13, промзона ГРЭС-2
Кадастровый (или условный) номер Объекта оценки	86:10:0000000:20870
Площадь, кв. м	167,9
Этаж	1
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86:10:0000000:20870-86/051/2023-3 от 06.10.2023 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа-Югры
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.10.2023 г.

7.1.4. Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости Объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Обоснование износа приведено в разделе 10 настоящего отчета об оценке.

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной



документации или другой информации.

7.1.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки

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

- Движимое имущество;
- Недвижимое имущество.

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

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку объект относится к недвижимому имуществу.

Информация о технических, количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта недвижимого имущества определена в соответствии с данными Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.10.2023 г., Технического паспорта, составленного по состоянию на 30.03.2010 г.

Таблица 7.4. Основные характеристики оцениваемого объекта

Характеристика	Описание
Назначение	Коммунальное хозяйство
Литера	A1
Год постройки	1985
Группа капитальности	2
Число этажей	1

Таблица 7.5. Описание конструктивных элементов оцениваемого объекта

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	Фундамент	Бетонный
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные
3	Перегородки	-
4	Перекрытия	Чердачные
		Ж/бетонное
		Междуэтажные
		Подвальные
5	Крыша	-
6	Полы	Рубероид
7	Проемы	Бетонные
		2-е глухие
8	Отделка	Окна
		Двери
9	Отопление	Металлические
		Внутренняя
		Покраска, побелка
		Наружная
		-
		Печи
9	Отопление	-
		Калориферное
		-
		АГВ
9	Отопление	-
		Другое
		-
9	Отопление	Центральное
		Центральное
9	Электро- и сантехнические	Электричество
		Скрытая проводка

	устройства	Водопровод	-
		Канализация	-
		Горячее водоснабжение	-
		Ванны	-
		Газоснабжение	-
		Напольные электроплиты	-
		Телефон	-
		Радио	-
		Телевидение	-
		Сигнализация	-
		Мусоропровод	-
		Лифт	-
		Вентиляция	Приточно-вытяжная
10	Крыльца, лестница	Бетонные	

7.1.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки

В ходе изучения предоставленной Заказчиком документации и визуального осмотра установлено, что оцениваемый объект недвижимости используется в соответствии с назначением.

7.1.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не обнаружены.

7.1.8. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки

Балансовая стоимость – 402 331,90 руб. (Согласно Справке о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 29.12.2023 г. от 13.02.2024 г. № 37)

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.10.2023 г.;
- Выписка из реестра муниципального имущества № 15-57537 (04) от 16.02.2024 г.;
- Технический паспорт, составлен по состоянию на 30.03.2010 г.;
- Справка о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 29.12.2023 г. от 13.02.2024 г. № 37.



ФБН «СТАНДАРТИ ОЦЕНКИ»
Федеральное бюро технического регулирования

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ

8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки

Информация о социально-экономическом положении России за январь-февраль 2024 года

Таблица 8.1. Основные показатели ВВП, доходов

	2023 г.	В % к 2022 г.	Справочно: 2022 г. в % к 2021 г.
Валовой внутренний продукт	171 041,0 ¹⁾	103,6 ¹⁾	98,8
Инвестиции в основной капитал ²⁾ , млрд. руб.	34 036,3	109,8	106,7
Реальные располагаемые денежные доходы	-	105,4 ³⁾	99,0

1) Первая оценка.
2) Оперативные данные.
3) Оценка.

Таблица 8.2. Основные показатели промышленной и социальной сферы

	Февраль 2024 г.	В % к		Январь-февраль 2024 г. в % к январю-февралю 2023 г.	Справочно		
		февралю 2023 г.	январю 2024 г.		февралю 2022 г.	январю 2023 г.	январь-февраль 2023 г. в % к январю-февралю 2022 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-	110,1	104,1	107,8	97,5	99,6	97,4
Индекс промышленного производства	-	108,5	101,7	106,6	98,0	98,1	97,5
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	292,7	100,5	112,5	100,2	101,2	111,7	101,3
Ввод в действие жилых домов, млн. кв. м общей площади жилых помещений	8,5	102,6	70,0	101,7	82,8	68,9	99,8
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	459,8	104,1	96,6	101,3	99,8	91,6	99,0
в том числе железнодорожного транспорта	200,9	94,6	96,9	92,5	105,8	92,9	103,6
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	4 024,6	112,3	101,6	110,7	91,3	98,7	91,9
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	1 337,7	106,4	101,1	106,4	102,5	101,1	102,0
Индекс потребительских цен	-	107,7	100,7	107,6	111,0	100,5	111,4
Индекс цен производителей промышленных товаров	-	119,5	100,9	119,4	92,4	100,9	93,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	2,1	80,0	98,1	79,3	85,0 ⁴⁾	96,4	83,5 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,4	73,6	100,2	73,9	80,9	101,2	79,1

4) Данные за 2022 г. пересчитаны с учетом итогов ВПН-2020.

Таблица 8.3. Основные показатели заработной платы

	Январь 2024 г.	В % к		Справочно: январь 2023 г. в % к	
		январю 2023 г.	декабрю 2023 г.	январю 2022 г.	декабрю 2022 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (номинальная), руб.	75 034	116,6	72,0	112,4	71,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (реальная), руб.	-	108,5	71,4	100,6	70,9

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf>.

8.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе

Информация о социально-экономическом положении Ханты-Мансийского автономного округа-Югры за январь-февраль 2024 года

Таблица 8.4. Основные показатели

	Февраль 2024 г.	В % к соответствующем у месяцу предыдущего года	Январь- февраль 2024 г.	В % к соответствующем у периоду предыдущего года	Справочно январь- февраль 2023 г. в % к январю- февралю 2022 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	-	97,8	-	96,8	95,2
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн. рублей	39 113,6	97,0	77 027,0	94,6	123,8
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м ² общей площади жилых помещений	39 040,0	83,1	136 952,0	146,3	104,4
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн. т-км	176,3	91,1	351,0	95,8	98,0
Оборот розничной торговли, млн. рублей	45 353,7	110,7	95 551,1	111,0	96,2
Объем платных услуг населению, млн. рублей	15 061,4	105,6	30 074,8	104,3	100,6
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода	-	105,6	-	105,6	106,5
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода ¹⁾	-	162,5	-	161,2	66,4
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, на конец периода	-	117,1	-	117,1	98,5
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода	-	108,1	-	108,0	112,0
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода	-	97,8	-	97,7	177,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾ (номинальная), рублей	103 864,0	112,5	-	-	113,6



Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾ (реальная), рублей	-	106,6	-	-	106,6
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	2,5	72,6	-	-	-
1) По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».					
2) Абсолютные показатели за январь 2024 г., относительные – в % к январю 2023 г. и январю 2022 г.					

Источник информации: <https://72.rosstat.gov.ru/ofpublic/document/30712>.

8.1.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки

Влияние экологических факторов на стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.1.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки

Не выявлено.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

Таблица 8.5. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки
Вид объекта недвижимости	- Рынок земельных участков - Рынок зданий и сооружений - Рынок встроенных помещений - Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок встроенных помещений



Экономическая активность	- Активный рынок недвижимости - Неактивный рынок недвижимости	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	- Рынок купли-продажи - Рынок аренды - Рынок ипотеки - Рынок вещных прав	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	- Первичный рынок недвижимости - Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	- Уникальные объекты - Редкие объекты - Широко распространенные объекты	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	- Доходная недвижимость - Условно доходная недвижимость - Бездоходная недвижимость	Условно доходная недвижимость
Фактическое использование	Вид фактического использования оцениваемого объекта (В случае неиспользования определяется, по виду деятельности, которую участники рынка признают типичной для района Объекта оценки)	Встроенное нежилое помещение коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения

Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки – рынок встроенных нежилых помещений коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения.

8.3. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

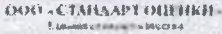
Рынок коммерческой недвижимости – это динамично развивающаяся отрасль, играющая ключевую роль в экономике любой страны. Она охватывает широкий спектр объектов: от офисных и торговых помещений до складов и производственных комплексов. Влияние глобализации, технологических инноваций, а также экономических и политических изменений делает этот сектор особенно интересным для инвесторов, арендаторов и девелоперов.

На сегодняшний день рынок коммерческой недвижимости демонстрирует тенденции роста, что связано с укреплением экономической стабильности в мире. Основными драйверами роста являются увеличение потребительского спроса, расширение сферы услуг и промышленное развитие. Важно отметить и роль технологического прогресса, который приводит к появлению новых форматов коммерческой недвижимости, таких как центры e-commerce и коворкинги.

Коммерческая недвижимость всегда привлекала инвесторов благодаря своей способности генерировать стабильный доход. В условиях низких процентных ставок и волатильности финансовых рынков, она выступает как надежный инструмент для сохранения и приумножения капитала. Особенно актуальны инвестиции в объекты класса А, расположенные в крупных городах с развитой инфраструктурой и высоким уровнем деловой активности.

Одной из ключевых тенденций является увеличение спроса на гибкие офисные решения. Это связано с развитием удаленной работы и необходимостью оптимизации рабочих пространств. Также растет интерес к "зеленым" зданиям, которые соответствуют экологическим стандартам и позволяют снижать операционные расходы. В развивающихся странах большой потенциал представляют собой индустриальные парки и логистические центры. В то же время в развитых странах акцент делается на реконструкцию старых зданий и создание многофункциональных комплексов, сочетающих в себе офисы, торговые и развлекательные пространства.

Несмотря на свои перспективы, также содержит ряд рисков. К ним относятся



В долгосрочной перспективе рынок коммерческой недвижимости обещает быть жизнеспособным и динамично развивающимся. Ожидается, что будущее принесет новые формы владения и использования коммерческой недвижимости, в том числе через развитие цифровых технологий и увеличение числа международных сделок. Также важным фактором станет усиление тренда на устойчивое развитие и экологическую ответственность.

Рекордный объем инвестиций в недвижимость России в 2023 году – результат не только ухода иностранных игроков, но и роста продаж коммерческой недвижимости со стороны российских собственников.

Вложения в сегменты коммерческой недвижимости выросли более чем в 2 раза (относительно 2022 года) до 530 млрд. руб. в январе-ноябре 2023 года. Большой вклад в данный результат внесли не только продажи объектов иностранными собственниками (43% от объема продаж коммерческой недвижимости за период или 228 млрд. руб.), но и российские продавцы (57% от объема продаж коммерческой недвижимости в январе-ноябре 2023 года или 302 млрд. руб.).

2023 год был очень результативным для складского сегмента. Складской рынок не только успешно восстановился после потрясений 2022 года, но и обновил ряд рекордов.

Именно онлайн ритейл остаётся ключевым драйвером спроса в 2023 году. Лидирующую позицию в структуре сделок он сохраняет третий год. Всего с начала 2023 года онлайн ритейлеры уже арендовали либо приобрели более 2 млн кв. м складских площадей. При этом до конца года ожидается закрытие ещё ряда крупных сделок с компаниями этого сегмента.

Такой рост вызван рядом факторов: во-первых, усилением дефицита предложения на фоне высокого спроса, а также ростом цен на строительные материалы, повышением ключевой ставки и, как следствие, удорожанием банковского финансирования, ростом стоимости земельных участков, удорожанием рабочей силы и др.

Объем новых сделок аренды и купли-продажи уже по результатам I-III кв. 2023



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Тел.: 8 (495) 123-45-67

превысил итоги прошлого года на 20%, достигнув 1,4 млн. кв. м.

Лидерами в структуре спроса в 2023 году стали компании отрасли «IT и телеком» с долей рынка в 21%, что связано с несколькими крупными сделками. Второе место заняли компании финансовых услуг - 17%. Важно отметить, что в 2023 году драйверами спроса стали компании, так или иначе связанные с госсектором, их доля в общем спросе составила 13%.

Помимо этого, мы увидели активный рост сегмента розничной купли-продажи. На развитие этого тренда повлияли повышенный спрос на покупку офисов в качестве инвестиционного инструмента, а также появление на рынке качественного доступного предложения в мелкую нарезку.

В 2023 году произошли некоторые изменения в коммерческих условиях аренды. Сроки договоров стали короче, плюс арендаторы стали предпочитать возможность расторжения через 1-2 года. Помимо этого, у арендаторов стал популярен двусторонний брейк в договорах аренды. В связи с этим, арендодатели пока еще продолжают проявлять гибкость, даже несмотря на переориентацию конъюнктуры офисного рынка в сторону рынка собственника.

В 2024 году ожидается рост ставок аренды на фоне сокращения вакантных площадей и влияния инфляционных процессов. Цены на строящиеся офисные площади могут вырасти под влиянием факторов увеличения себестоимости строительства, а также удорожания кредитных ресурсов в связи с подъемом ключевой ставки. Вслед за ростом стоимостей в объектах нового строительства, цены на существующие офисы ожидаемо будут расти, но уже в меньших темпах.

Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/657819089a7947117b9296d8>,
<https://cpp-group.ru/baza-znaniy-smp/poleznye-stati-i-sovety/rynok-kommercheskoy-nedvizhimosti/>.

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

Объект оценки относится к сегменту встроенных нежилых помещений коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения. Для анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, был отобран перечень объектов, представленных на сайтах недвижимости <https://hmap.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/> и др.

Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке объектов коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения, на дату оценки – 19 апреля 2024 г. во исполнение тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Поэтому были проанализированы предложения за 2023-2024 гг., но не позднее даты оценки – 19 апреля 2024 г.



ОКНО - СТАНДАРТ ОЦЕНОК
Бизнес - стандарты оценки

Таблица 8.6. Информация о предложении встроенных помещений коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения на территории города Сургута к продаже

№ п/п	Местонахождение объекта	Назначение объекта	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) за 1 кв. м, рублей	Дата публикации/обновления	Описание объекта	Источник информации
1	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 12	Встроенное помещение (свободное назначение)	126,7	18 000 000	142 068	05.04.2024	Этаж – 1, состояние отделки – не требует ремонта, среднее состояние, техническое состояние – удовлетворительное	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_126.7_m_947135647
2	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, 62	Встроенное помещение (торговая площадь)	121	10 900 000	90 083	15.04.2024	Этаж – 1, состояние отделки – не требует ремонта, среднее состояние, техническое состояние – удовлетворительное	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_121_m_2517142540
3	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Университетская, 29/2	Встроенное помещение (свободное назначение)	180	12 000 000	66 667	10.04.2024	Этаж – 1, состояние отделки – не требует ремонта, среднее состояние, техническое состояние – удовлетворительное	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_180_m_2755138229
4	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Быстринская, 22/1	Встроенное помещение (свободное назначение)	209,1	13 800 000	65 997	31.03.2024	Этаж – 1, состояние отделки – не требует ремонта, среднее состояние, техническое состояние – удовлетворительное	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_209.1_m_2701113699



5	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Ивана Захарова, 12/1	Встроенное помещение (торговое помещение)	123	10 500 000	85 366	16.04.2024	Этаж – 1, состояние отделки – не требует ремонта, среднее состояние, техническое состояние – удовлетворительное	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/rodam_torgovoe_pomeschenie_123_m_3020802351
6	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Ивана Захарова, 10	Встроенное помещение (свободное назначение)	214,2	11 699 604	54 620	12.04.2024	Этаж – 1, состояние отделки – не требует ремонта, среднее состояние, техническое состояние – удовлетворительное	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_214.2_m_2893627695

В результате изучения информации в объявлениях выявленных предложений установлено следующее:

- объекты №№ 1, 2, 5 отражают значительный разброс ценового диапазона на объекты коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения. Применение в расчетах в качестве аналогов объектов со значительными расхождениями по фактору стоимости приведет к искажению результатов оценки. Оценщиком принято решение отказаться от данных предложений в пользу других.

С учетом анализа рынка для целей настоящей оценки в качестве объектов-аналогов выбраны объекты №№ 3, 4 и 6, поскольку они наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и применимы в расчетах.

Анализ рынка продажи встроенных помещений коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения на территории города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югры свидетельствует о том, что рынок развит, является активным. Согласно вышеприведенному анализу рынка, рыночная стоимость за 1 квадратный метр может находиться в диапазоне от 54 620 до 142 068 рублей без учета корректировок.

Источник информации: <https://www.avito.ru>, <https://hmap.cian.ru/> и др.

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

Количество факторов, оказывающих влияние на цены объектов, предлагаемых к продаже, весьма велико. Наиболее значимые из этих факторов, обычно, учитываются в процессе оценки в качестве параметров, по которым сопоставляются объекты, подбираются аналоги, принимаются решения о необходимости корректировки цены, если объекты-аналоги по этим параметрам отличаются от Объекта оценки.

Помимо спроса и предложения, рыночная стоимость объекта складывается из следующих ценообразующих факторов:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);



- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Период продажи;
- Местоположение;
- Назначение;
- Этаж расположения;
- Состояние отделки;
- Физические характеристики объекта (площадь).

На стоимость недвижимости оказывает влияние местоположение, окружение и привлекательность объекта. Этот фактор включает в себя совокупность экономических параметров, влияющих на стоимость недвижимости, таких как: месторасположение объекта по отношению к объектам аналогичного функционального назначения, расположение объекта на этаже, наличие удобного подъезда к объекту, отсутствие рядом вредных производств или других объектов, снижающих стоимость недвижимости.

8.6. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Ценообразование по отдельным объектам носит весьма специфический характер, основными критериями которого являются индивидуальные характеристики самого объекта, и не отражает тенденции формирования стоимости на рынке.

Состав передаваемых прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Например, многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

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 на условия финансирования объединяются.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т.е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.



ВНИИМ - СТАНДАРТ ОЦЕНКИ
Единый стандарт оценки

Условия продажи

Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия рынка (сделка/предложение)

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование.

Таблица 8.7. Коэффициенты для корректировки на уторгование, %

Категория городов	Среднее значение	Медиана	Расширенный интервал	
г. Москва	12,6	10,0	0,0	22,5
г. Санкт-Петербург	15,8	17,5	3,8	26,3
города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,6	6,0	-11,5	15,0
города с численностью населения 500-1 000 тыс. чел.	6,7	10,0	0,0	14,5
города с численностью менее 500 тыс. чел.	7,5	10,0	5,0	10,0

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы и доходность. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 34).

Период продажи

Под корректировкой цен на фактор времени продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а так же в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги предлагались к продаже раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Таблица 8.8. Коэффициенты для корректировки на период продажи

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Объекты общественного назначения			
Административные (офисные) помещения и здания	4	15	9
Коммунально-бытовые здания и помещения	6	17	11
Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	18	11
Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	13	8
Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8
Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	7	14	10
Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6
Базы отдыха, санатории	7	15	11
Автосалоны (капитальные здания)	6	13	9
Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	9	6

*Статриелт. Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2024 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki>)



Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Тип объекта

Объекты-аналоги должны соответствовать тому же типу объектов недвижимости, что и Объект оценки. Например, если необходимо определить стоимость нежилого помещения, то и в качестве аналогов необходимо подбирать объекты соответствующего типа. На оценку рыночной стоимости недвижимости так же влияет такой фактор как тип здания, т.е. отдельно стоящее здания либо встроенное помещение. Если Объект оценки отличается от объектов-аналогов, есть необходимость внесения соответствующей корректировки.

Таблица 8.9. Коэффициенты для корректировки на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,86	0,90

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 81).

Назначение

При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после продажи используются не так, как Объект оценки. Например, спортивный зал после продажи используется как крытая автостоянка. В этом случае цена продажи может быть выше, чем рыночная стоимость спортивного комплекса. Для определения возможного использования Объекта оценки следует опираться на нормы местного зонирования. Если два объекта находятся в разных зонах, исключающих их одинаковое использование, они не могут рассматриваться как сравнимые.

Этаж

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость (и соответственно величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже.

Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

Таблица 8.10. Коэффициенты для корректировки на этажное расположение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,90	0,94
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,65	0,76
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,66	0,63	0,69

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 87).

Состояние отделки

На стоимость 1 кв. м оказывает влияние состояние отделки, а именно: объект без ремонта, объект, требующий косметического ремонта, объект со стандартным ремонтом, объект с ремонтом «люкс».

Таблица 8.11. Коэффициенты для корректировки на состояние отделки

Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,25	1,45	1,69
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,80	1,00	1,16	1,36
	требует косметического ремонта	0,69	0,86	1,00	1,17
	требует капитального ремонта (без отделки)	0,59	0,74	0,86	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 115).

Техническое состояние

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.



Таблица 8.12. Экспертная шкала физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

*Методика определения физического износа гражданских зданий, утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.

Площадь

Введение поправки основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. Т.е. чем больше масштаб (размеры) Объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

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

$$C = b \times S^n, \text{ где}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта;

S – общая площадь объекта, кв. м;

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка;

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

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

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Таблица 8.13. Коэффициенты торможения

Назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,16	0,719
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	-0,25	0,671

*Статриелт. Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: Масштаб, общая площадь коммерческого здания, помещения – корректировки на 01.04.2024 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3441-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>)

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

$$Ks = (So / Sa)^n, \text{ где}$$



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Кадастровый оценщик

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь;
 S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.;
 S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.;
 n – коэффициент торможения.

8.7. ВЫВОД

Анализ рынка продажи встроенных помещений коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения на территории города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югры свидетельствует о том, что рынок развит, является активным. Согласно вышеприведенному анализу рынка, рыночная стоимость за 1 квадратный метр может находиться в диапазоне от 54 620 до 142 068 рублей без учета вводимых корректировок.

Данный раздел подготовлен специалистами ООО «Стандарт оценки» на основании данных рынка, представленных в открытом доступе сети Интернет.

Источник информации: <https://hmas.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/u/dr>.



9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного объекта способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;

2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;

3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;

4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование в соответствии с назначением.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (п. 1 ФСО V).

10.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

10.2.1. Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

Согласно п. 25 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

10.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

В соответствии с п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Оценка по затратному подходу может производиться на основе одного из двух видов стоимости воссоздания: стоимости замещения или восстановительной стоимости. В первом случае речь идет о текущих расходах на воссоздание в первоначальном виде улучшений с



функциональными свойствами, аналогичными оцениваемому объекту, но с применением современных строительных материалов и технологий. Во втором случае воссоздаются улучшения, являющиеся точной копией оцениваемого объекта, с использованием аналогичных материалов, конструкций и т.д., но по текущим ценам.

Оценщику не известны случаи приобретения встроенного помещения путем его строительства. Ввиду этого применить затратный подход на дату оценки не представляется возможным.

10.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода

В силу вышеуказанных причин расчет стоимости Объекта оценки затратным подходом не произведен.

10.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

10.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

На дату оценки имеется информация о предложениях, аналогичных оцениваемому. Сравнительный подход в рамках настоящей оценки возможен к применению.

10.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход — основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

В рамках сравнительного подхода, метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого



объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода — это прогнозный показатель. Она указывает ту денежную сумму, которую, вероятно, заплатит покупатель за данный Объект оценки при соблюдении определенных условий. В этой связи понятие стоимости необходимо отличать от понятия цены и издержек (затрат). Цена — это фактический показатель. Она указывает сумму, которая была заплачена за аналогичный Объект оценки в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах. Издержки (затраты) — это сумма денежных средств, которая требуется для создания данного Объекта оценки либо его приобретения. Издержки влияют на рыночную стоимость, однако однозначно ее не определяют.

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости Объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продажи, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Метод определения стоимости по методу сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Анализ рынка и выбор аналогов;
- Определение элементов сравнения, по которым осуществляется сравнение Объекта оценки с объектами-аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Для определения стоимости нежилого помещения в рамках метода сравнения продаж оценщиком был проанализирован рынок коммерческой недвижимости г. Тюмени на дату оценки. В результате анализа выявлены предложения по продаже объектов аналогичных Объекту оценки.



ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации веб-сайтов агентств недвижимости позволил выявить информацию об имуществе, аналогичном оцениваемому.

Выбор и обоснование объектов-аналогов приведены в разделе 8 настоящего отчета об оценке.

Таблица 10.1. Выбор объектов-аналогов и сравнение их с Объектом оценки

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Назначение (использование) объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия предложения	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка	Цена сделки	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период предложения / дата оценки ⁴	Дата оценки – 19 апреля, 2024 г.	10.04.2024 г.	31.03.2024 г.	12.04.2024 г.
Местонахождение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Кедровый, д. 13, промзона ГРЭС-2	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Университетская, 29/2	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Быстринская, 22/1	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Ивана Захарова, 10
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Состояние отделки	Требуется ремонт	Не требует ремонта, среднее состояние	Не требует ремонта, среднее состояние	Не требует ремонта, среднее состояние
Этаж	1	1	1	1
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Оцениваемая площадь, кв. м	167,90	180,00	209,10	214,20
Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	-	12 000 000	13 800 000	11 699 604
Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) за 1 кв. м, руб.	-	66 667	65 997	54 620
Источник информации	-	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_180_m_2755138229	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_209_1_m_2701113699	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_214_2_m_2893627695

ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ И ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной

⁴ Объекты-аналоги действительны на дату оценки



ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

В качестве единицы сравнения может выступать:

- цена за единицу общей (полезной, арендной) площади строения (кв. м);
- цена за единицу объема строения;
- цена за квартиру или комнату, помещение;
- цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице, прочее);
- одно парковочное или машиноместо и т.д.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м нежилого помещения.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения).

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия предложения, в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта.

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

ВВЕДЕНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Состав передаваемых прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Например, многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Состав передаваемых прав Объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составят 1,00.



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 на условия финансирования объединяются.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т.е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия финансирования Объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Условия продажи

Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия продажи Объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Условия рынка (сделка/предложение)

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование.

Таблица 10.2. Коэффициенты для корректировки на уторгование, %

Категория городов	Среднее значение	Медиана	Расширенный интервал	
г. Москва	12,6	10,0	0,0	22,5
г. Санкт-Петербург	15,8	17,5	3,8	26,3
города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,6	6,0	-11,5	15,0
города с численностью населения 500-1 000 тыс. чел.	6,7	10,0	0,0	14,5
города с численностью менее 500 тыс. чел.	7,5	10,0	5,0	10,0

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы и доходность. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 34).

Коммерческую привлекательность объекта с учетом назначения, местоположение и техническое состояние можно оценить на уровне среднего. Таким образом, чтобы как-то учесть в расчетах вероятность того, что покупателю удастся сторговаться с продавцом, тем



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Генеральный директор: [имя]

самым не завысив стоимость предложения по объектам-аналогам, оценщиком было принято решение в качестве скидки на уторгование применить величину скидки в размере 7,5%. Корректировки составят 0,925.

Период продажи

Под корректировкой цен на фактор времени продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а так же в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги предлагались к продаже раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Таблица 10.3. Коэффициенты для корректировки на период продажи

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Объекты общественного назначения			
Административные (офисные) помещения и здания	4	15	9
Коммунально-бытовые здания и помещения	6	17	11
Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	18	11
Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	13	8
Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8
Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	7	14	10
Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6
Базы отдыха, санатории	7	15	11
Автосалоны (капитальные здания)	6	13	9
Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	9	6

**Статриелт. Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2024 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3438-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda>)*

Сроки экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, варьируются от 4 до 15 месяцев. Информация об объектах-аналогах входит в допустимый диапазон. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Тип объекта

Объекты-аналоги должны соответствовать тому же типу объектов недвижимости, что и Объект оценки. Например, если необходимо определить стоимость нежилого



помещения, то и в качестве аналогов необходимо подбирать объекты соответствующего типа. На оценку рыночной стоимости недвижимости так же влияет такой фактор как тип здания, т.е. отдельно стоящее здания либо встроенное помещение. Если Объект оценки отличается от объектов-аналогов, есть необходимость внесения соответствующей корректировки.

Таблица 10.4. Коэффициенты для корректировки на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,86	0,90

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 81).

Объект оценки – встроенное помещение. Объекты-аналоги – встроенные помещения. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Назначение

При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после продажи используются не так, как Объект оценки. Например, спортивный зал после продажи используется как крытая автостоянка. В этом случае цена продажи может быть выше, чем рыночная стоимость спортивного комплекса. Для определения возможного использования Объекта оценки следует опираться на нормы местного зонирования. Если два объекта находятся в разных зонах, исключающих их одинаковое использование, они не могут рассматриваться как сравнимые.

Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Этаж

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость (и соответственно величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже.

Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

Таблица 10.5. Коэффициенты для корректировки на этажное расположение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,90	0,94



Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,65	0,76
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,66	0,63	0,69

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 87).

Объект оценки расположен на первом этаже. Объекты-аналоги расположены на первых этажах. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Состояние отделки

На стоимость 1 кв. м оказывает влияние состояние отделки, а именно: объект без ремонта, объект, требующий косметического ремонта, объект со стандартным ремонтом, объект с ремонтом «люкс».

Таблица 10.6. Коэффициенты для корректировки на состояние отделки

Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,25	1,45	1,69
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,80	1,00	1,16	1,36
	требует косметического ремонта	0,69	0,86	1,00	1,17
	требует капитального ремонта (без отделки)	0,59	0,74	0,86	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 115).

В результате визуального осмотра, определено, что состояние отделки Объекта оценки – требует ремонта. Состояние отделки объектов-аналогов было изучено по информации в объявлениях и приложенным фотографиям. Состояние отделки объектов-аналогов – среднее, не требует ремонта. Корректировки составят 0,86.

Техническое состояние

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.



Таблица 10.7. Экспертная шкала физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

**Методика определения физического износа гражданских зданий, утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.*

В результате изучения предоставленной Заказчиком документации и визуального осмотра Объекта оценки определено, что конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. Данное описание соответствует удовлетворительному состоянию. Физический износ определен в размере среднего значения диапазона удовлетворительного состояния (21% - 40%) – 31%.

Техническое состояние объектов-аналогов изучено по информации в объявлениях и приложенным фотографиям, определено как удовлетворительное. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Площадь

Введение поправки основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. Т.е. чем больше масштаб (размеры) Объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

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

$$C = b \times S^n, \text{ где}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта;

S – общая площадь объекта, кв. м;

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка;

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

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

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Таблица 10.8. Коэффициенты торможения

Назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,16	0,719
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	-0,25	0,671

*Статриелт. Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: Масштаб, общая площадь коммерческого здания, помещения – корректировки на 01.04.2024 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3441-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>)

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

$$K_s = (S_o / S_a)^n, \text{ где}$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь;

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.;

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

n – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения определен в размере -0,16.

Таблица 10.9. Определение корректировок на площадь

Объект	Площадь объекта, кв. м	Корректировка
Объект оценки	167,90	-
Объект-аналог № 1	180,00	1,01 $((167,90 / 180,00) ^{-0,16})$
Объект-аналог № 2	209,10	1,04 $((167,90 / 209,10) ^{-0,16})$
Объект-аналог № 3	214,20	1,04 $((167,90 / 214,20) ^{-0,16})$

Корректировки составят: для объекта-аналога № 1 – 1,01, для объекта-аналога № 2 – 1,04, для объекта-аналога № 3 – 1,04.

Обоснование весовых коэффициентов

Веса для расчета средневзвешенного значения рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес, и наоборот, стоимости, полученной при наибольшем количестве корректировок, соответствует наименьший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где:}$$

K – искомый весовой коэффициент; n – номер аналога; S_A – сумма корректировок по всем аналогам; $S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет; S_1 – сумма корректировок 1-го аналога; S_2 – сумма корректировок 2-го аналога; S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и



отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и $+1$ равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1 , который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таблица 10.10. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Оцениваемая площадь, кв. м	167,90	180,00	209,10	214,20
Рыночная стоимость предложения, руб.	-	12 000 000	13 800 000	11 699 604
Рыночная стоимость предложения за 1 кв. м, руб./кв. м	-	66 667	65 997	54 620
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	66 667	65 997	54 620
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	66 667	65 997	54 620
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	66 667	65 997	54 620
Корректировка на условия рынка	-	0,925	0,925	0,925
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	61 668	61 047	50 524
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	61 668	61 047	50 524
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	61 668	61 047	50 524
Корректировка на тип недвижимости	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	61 668	61 047	50 524
Корректировка на назначение/использование	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	61 668	61 047	50 524
Корректировка на этаж	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	61 668	61 047	50 524
Корректировка на состояние отделки	-	0,86	0,86	0,86
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	53 034	52 500	43 451
Корректировка на техническое состояние	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	53 034	52 500	43 451
Корректировка на площадь	-	1,01	1,04	1,04
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	53 564	54 600	45 189
Сумма корректировок по аналогам, %	-	22,5000	25,5000	25,5000
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,0444	0,0392	0,0392
Сумма нормированных удельных весов	-	0,1228		
Весовые коэффициенты	-	0,3616	0,3192	0,3192
Взвешенная стоимость, руб./кв. м	-	19 369	17 428	14 424
Рыночная стоимость за 1 кв. м с учетом введения корректировок с учетом НДС (20%), руб./кв. м	51 221			
Итого рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимого имущества с учетом НДС (20%), руб.	8 600 006			

Таблица 10.11. Обоснование весовых коэффициентов

Объекты-аналоги	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб./кв. м	53 564	54 600	45 189
Средняя величина (математическое ожидание), руб./кв. м	51 118		
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв. м	5 160		
Коэффициент вариации, %	10		
Пороговое значение, %	< 30		
Вывод	Выборка однородна		

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества – Встроено-пристроенное нежилое помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:20870, назначение: нежилое, площадь 167,9 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Кедровый, д. 13, промзона ГРЭС-2, определенная



11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

11.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Этап согласования заключается в сопоставлении результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке. Целью сопоставления результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации, каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и, соответственно, отражает более или менее достоверные результаты. При согласовании результатов оценки с учетом вклада каждого из использованных подходов вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА

В рамках настоящей оценки для определения рыночной стоимости объекта недвижимого имущества использовался сравнительный подход. В связи с тем, что в рамках данного подхода был собран достаточный массив данных и проведены соответствующие корректировки к аналогам, было принято решение присвоить использованному подходу удельный веса равный 1,00.

Таблица 11.1. Согласование результатов оценки

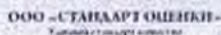
Подходы к оценке	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.
Затратный подход	Не применялся	-	Не применялся
Сравнительный подход	8 600 006	1,00	8 600 006
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	8 600 006		
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%) с учетом округления, руб.	8 600 000		

11.3. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом ограничительных условий, округлений и сделанных допущений на дату оценки составляет:

Таблица 11.2. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Встроено-пристроенное нежилое помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:20870, назначение: нежилое, площадь 167,9 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Кедровый, д. 13, промзона ГРЭС-2	8 600 000,00 (Восемь миллионов шестьсот тысяч) рублей 00 копеек	7 166 666,67 (Семь миллионов сто шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек



Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (в соответствии со ст. 12 № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Дата составления отчета: 19 апреля 2024 года





ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Единый стандарт качества

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

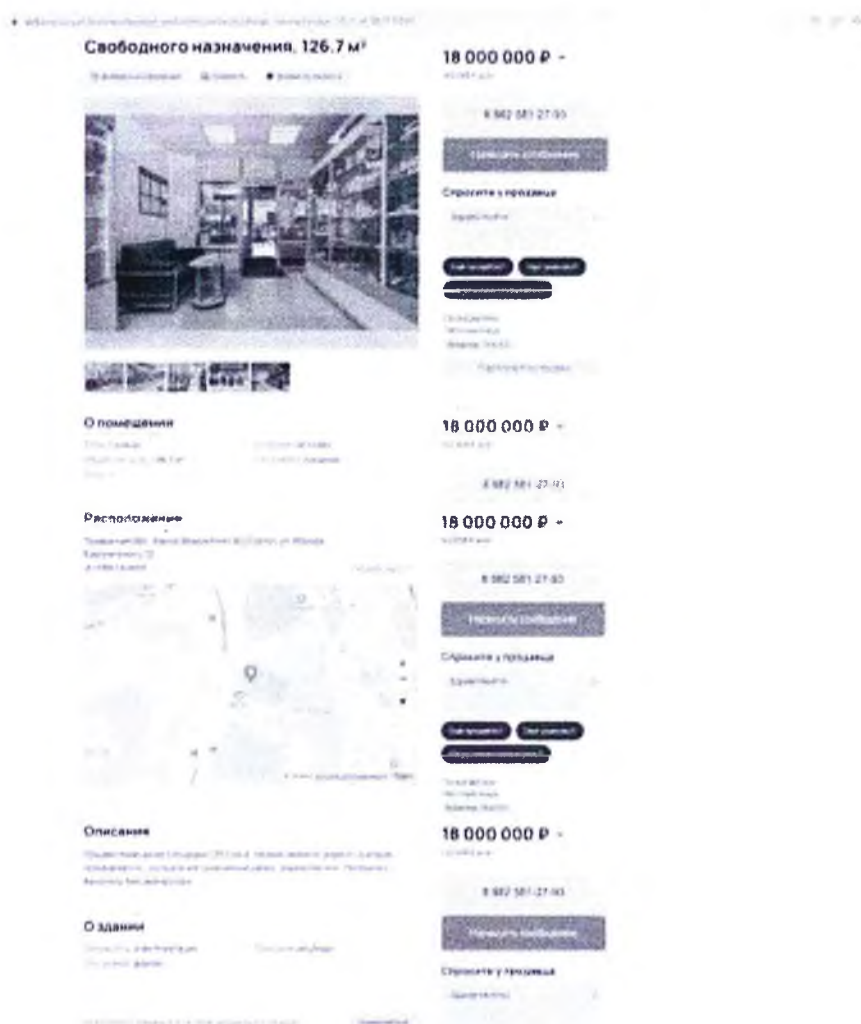
№ 57/24

**об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества –
Встроено-пристроенное нежилое помещение, кадастровый номер
86:10:0000000:20870, назначение: нежилое, площадь 167,9 кв. м, этаж №
1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный
округ-Югра, г. Сургут, п. Кедровый, д. 13, промзона ГРЭС-2**

Информация для оценки

Предложения объектов коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения, представленные к продаже

Объект № 1



Свободного назначения, 126.7 м²

18 000 000 Р -
10 000 руб./м²

8 902 581 27 00

О помещении
Этаж: Торговая
Площадь: 126.7 м²
Этаж: 1

Расположение
Торговая зона, район: Микрорайон 10, ул. Мира, 10
Площадь: 126.7 м²

Описание
Прямая продажа! Объект (ЗУ) под 4-х этажное здание, проект в стадии утверждения, участок и здание находятся в собственности. Прямая продажа! Арендаторы: бизнес-центр.

О здании
Строительная организация: ООО «Сургутстрой»
Строительная фирма: ООО «Сургутстрой»

18 000 000 Р -
10 000 руб./м²

8 902 581 27 00

18 000 000 Р -
10 000 руб./м²

8 902 581 27 00

18 000 000 Р -
10 000 руб./м²

8 902 581 27 00

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_126.7_m_947135647

[illegible]

61

[illegible]

63

[illegible]

65

[illegible]

67



Источники информации для внесения корректировок

Средняя величина недремонтных ЗОЗ. Характеристика рынка в новых условиях. Оценка рыночной недремонтности и существующих объектов. Динамика цен и динамика ставок. Различные типы объектов. Оценка и прогнозная характеристика. Оценка и прогнозная характеристика.

В приведенных ниже таблицах (15 и 16) знак минус означает, что участники рынка ожидают снижение цен на объекты.

Таблица 15. Оценочный (прогнозный) общий рост (снижение) цен на объекты недвижимости в ближайший год, %.

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал, %
1	г. Москва	12,5	10,0	0,0 - 22,5
2	г. Санкт-Петербург	15,0	17,5	3,0 - 20,0
3	города с численностью населения более 1 млн человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,6	6,0	-11,5 - 19,0
4	города с численностью населения 500-1000 тыс человек	6,7	10,0	0,0 - 14,5
5	города с численностью населения менее 500 тыс человек	7,5	10,0	5,0 - 10,0



Рис. 20
34





Справочник оценщика недвижимости - 2022. Объекты капитального строительства.
Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

9.3.3. Объекты свободного назначения

Таблица 50 Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,86 0,90

Таблица 51 Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены, среднее и расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.88	0.82	0.94

Справочник оценки недвижимости-2022. Объекты капитального строительства
Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости по состоянию на 01.01.2022

9.4.3. Объекты свободного назначения

Таблица 58 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.92	0.90	0.94
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.71	0.65	0.76
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.66	0.63	0.69

Таблица 59 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.92	0.87	0.97
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.71	0.61	0.80
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.66	0.61	0.71

Справочник оценки недвижимости-2022. Объекты капитального строительства
Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости по состоянию на 01.01.2022

9.10.3. Объекты свободного назначения

Таблица 92 Отношение удельной цены объектов в разном состоянии

Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,25	1,45	1,69
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,80	1,00	1,18	1,36
	требует косметического ремонта	0,69	0,86	1,00	1,17
	требует капитального ремонта (без отделки)	0,59	0,74	0,86	1,00

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала:

- площадь;
- фактическое качество отделки;
- качество используемых для отделки материалов;
- уровень дизайна;
- степень соответствия отделки назначению объекта;
- возможность проведения ремонта в счет аренды;





ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Бухгалтерский учет

СтатРиелт

График ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года

Согласно Положению Банка России от 08.12.2019 № 17-Н «О правилах определения ликвидности активов»

Классификация объектов недвижимости по степени ликвидности: 1 - высшая, 2 - высокая, 3 - средняя, 4 - низкая

Ранжи (рейтинги) по степени ликвидности объектов недвижимости

№	Описание объекта	Средняя стоимость, руб.	Ранжирование	Средняя ликвидность, %	По периодам		
					2023	2024	2025
1	Объекты недвижимости, находящиеся в собственности	1	1	100	100	100	100
2	Объекты недвижимости, находящиеся в залоге	2	2	100	100	100	100
3	Объекты недвижимости, находящиеся в ипотеке	3	3	100	100	100	100
4	Объекты недвижимости, находящиеся в аренде	4	4	100	100	100	100
5	Объекты недвижимости, находящиеся в собственности, но с обременением	5	5	100	100	100	100
6	Объекты недвижимости, находящиеся в залоге, но с обременением	6	6	100	100	100	100
7	Объекты недвижимости, находящиеся в ипотеке, но с обременением	7	7	100	100	100	100
8	Объекты недвижимости, находящиеся в аренде, но с обременением	8	8	100	100	100	100
9	Объекты недвижимости, находящиеся в собственности, но с обременением, и в залоге	9	9	100	100	100	100
10	Объекты недвижимости, находящиеся в залоге, но с обременением, и в ипотеке	10	10	100	100	100	100
11	Объекты недвижимости, находящиеся в ипотеке, но с обременением, и в аренде	11	11	100	100	100	100
12	Объекты недвижимости, находящиеся в аренде, но с обременением, и в залоге	12	12	100	100	100	100
13	Объекты недвижимости, находящиеся в собственности, но с обременением, и в залоге, и в ипотеке	13	13	100	100	100	100
14	Объекты недвижимости, находящиеся в залоге, но с обременением, и в ипотеке, и в аренде	14	14	100	100	100	100
15	Объекты недвижимости, находящиеся в ипотеке, но с обременением, и в аренде, и в залоге	15	15	100	100	100	100
16	Объекты недвижимости, находящиеся в аренде, но с обременением, и в залоге, и в ипотеке	16	16	100	100	100	100
17	Объекты недвижимости, находящиеся в собственности, но с обременением, и в залоге, и в ипотеке, и в аренде	17	17	100	100	100	100
18	Объекты недвижимости, находящиеся в залоге, но с обременением, и в ипотеке, и в аренде, и в собственности	18	18	100	100	100	100
19	Объекты недвижимости, находящиеся в ипотеке, но с обременением, и в аренде, и в залоге, и в собственности	19	19	100	100	100	100
20	Объекты недвижимости, находящиеся в аренде, но с обременением, и в залоге, и в ипотеке, и в собственности	20	20	100	100	100	100
21	Объекты недвижимости, находящиеся в собственности, но с обременением, и в залоге, и в ипотеке, и в аренде, и в залоге	21	21	100	100	100	100
22	Объекты недвижимости, находящиеся в залоге, но с обременением, и в ипотеке, и в аренде, и в собственности, и в залоге	22	22	100	100	100	100
23	Объекты недвижимости, находящиеся в ипотеке, но с обременением, и в аренде, и в залоге, и в собственности, и в залоге, и в ипотеке	23	23	100	100	100	100
24	Объекты недвижимости, находящиеся в аренде, но с обременением, и в залоге, и в ипотеке, и в собственности, и в залоге, и в ипотеке, и в аренде	24	24	100	100	100	100
25	Объекты недвижимости, находящиеся в собственности, но с обременением, и в залоге, и в ипотеке, и в аренде, и в залоге, и в ипотеке, и в аренде, и в залоге	25	25	100	100	100	100

на Масштаб, Общедоступная площадь коммерческого здания, помещений - корректировки на 01.04.2024 года

Согласно Положению Банка России от 08.12.2019 № 17-Н «О правилах определения ликвидности активов»

Классификация объектов недвижимости по степени ликвидности: 1 - высшая, 2 - высокая, 3 - средняя, 4 - низкая

Ранжи (рейтинги) по степени ликвидности объектов недвижимости: 1 - высшая, 2 - высокая, 3 - средняя, 4 - низкая

Классификация объектов недвижимости по степени ликвидности: 1 - высшая, 2 - высокая, 3 - средняя, 4 - низкая

Классификация объектов недвижимости по степени ликвидности: 1 - высшая, 2 - высокая, 3 - средняя, 4 - низкая

Классификация объектов недвижимости по степени ликвидности: 1 - высшая, 2 - высокая, 3 - средняя, 4 - низкая

Классификация объектов недвижимости по степени ликвидности: 1 - высшая, 2 - высокая, 3 - средняя, 4 - низкая

Классификация объектов недвижимости по степени ликвидности: 1 - высшая, 2 - высокая, 3 - средняя, 4 - низкая

Классификация объектов недвижимости по степени ликвидности: 1 - высшая, 2 - высокая, 3 - средняя, 4 - низкая

Классификация	Классификация	Классификация
1	2	3
4	5	6

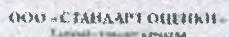
Классификация объектов недвижимости по степени ликвидности: 1 - высшая, 2 - высокая, 3 - средняя, 4 - низкая

Классификация объектов недвижимости по степени ликвидности: 1 - высшая, 2 - высокая, 3 - средняя, 4 - низкая

Классификация объектов недвижимости по степени ликвидности: 1 - высшая, 2 - высокая, 3 - средняя, 4 - низкая

Классификация объектов недвижимости по степени ликвидности: 1 - высшая, 2 - высокая, 3 - средняя, 4 - низкая

01.04.2024





ООО «СТАНДАРТ ОЩЕКИН»
Всё для вашего комфорта





[illegible]

凡属本局管辖之工程，其设计、施工、监理、材料、设备、采购、验收、付款、结算、审计、移交、保修、维护、管理等，均须遵守本规定。

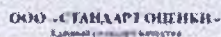
1. The first step is to identify the problem or question that needs to be answered. This involves understanding the context and the specific requirements of the task.

Figure 1

[illegible][illegible]

Получатель				Лист 2
Итого по всем документам				
Лист № 2 раздела 1	1	Всего документов: 1	2	Всего листов: 2
3	4	5	6	7
Объем 10 502 5		Объем листов: 10 502 5		
Код документа: 10 502 5		Объем 10 502 5		
Получатель: 10 502 5		Получатель: 10 502 5		

STATIONARY TRANSDUCER MODEL: S10000-01	 NATIONAL INSTITUTE OF STANDARDS AND TECHNOLOGY 100 BUREAU DRIVE, GAITHERSBURG, MD 20899-0001 TEL: 301-975-3000 FAX: 301-975-3001 WWW.NIST.GOV	NIST MODEL: 100-10000-01
--	--	--------------------------



(CC-BY-NC-ND 4.0 International license)

 U.S. DEPARTMENT OF DEFENSE OFFICE OF THE SECRETARY 1215 Jefferson Davis Highway Suite 1204 Arlington, VA 22202-4302 Telephone: (703) 697-7000 Fax: (703) 697-7001 Internet: http://www.defense.gov	DEFENSE INFORMATION REPORT DOCUMENTATION REPORT NUMBER DATE AUTHOR TITLE PERFORMING ORGANIZATION NAME PERFORMING ORGANIZATION REPORT NUMBER DISTRIBUTION STATEMENT (if applicable) DISTRIBUTION STATEMENT (if applicable) DISTRIBUTION STATEMENT (if applicable)
---	---

Подпись _____			
Итого объектов исследования: 10			
Догов. № 2 (таблица 2)	Итого объектов договора 2 - 2	Всего результатов 7	Итого объектов мониторинга 4
Дата: 2013 г.		Таб. 10 (объекты 2-10)	
Классификация: _____			
01	Приватизация в отношении объектов, не рассматриваемых законод. о приватизации государственной собственности право перехода, государственной собственности, права и обязанности субъекта собственности, сделки в отношении объектов недвижимости	отсутствуют	

76



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ
ХАНТЫ-МАНСКИЙСКОГО
АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА
ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
И СЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

34, Вокзал, 6, г. Сургут,
Томский район, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628404
Тел./факс: (3462) 528-021
E-mail: adm@adm.surgut.ru

№ 15-57577 от 16.02.2024

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Истрено-пристроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: город Сургут, пос. Кедровый, дом 13, промзона ГРЭС-2, с кадастровым номером 86:10:000000:20870, общей площадью 167,9 метра квадратных, введено в реестр муниципального имущества на основании распоряжения Департамента по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры от 25.08.2023 № 13-Р-2168, акта приема-передачи Департамента по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры от 29.09.2023, постановления Администрации города Сургута от 30.10.2023 № 5258.

Реестровый № 0940702/2.

Директор департамента

А.В. Дюринков

Копия выдана Администрации Югры
тел. (3462) 528707
в ч. 10. Администрация, муниципальный район

Техническое описание объекта недвижимости 1. Общие сведения

Объект недвижимости: Истрено-пристроенное нежилое помещение
Улицы: г. Сургут, пос. Кедровый, 2, Промзона ГРЭС-2, дом № 13
Адрес: Истрено-пристроенное нежилое помещение
Площадь объекта: 167,9 кв. м
Эксплуатационный размер: 167,9 кв. м
Кадастровый номер: 86:10:000000:20870
Техническое описание: Истрено-пристроенное нежилое помещение
Помещение: Истрено-пристроенное нежилое помещение
Составляющие объекты: Истрено-пристроенное нежилое помещение
История объекта: Истрено-пристроенное нежилое помещение
История строительства: Истрено-пристроенное нежилое помещение

2. Состав объекта

Объемная часть	Назначение или функциональное значение	Решение о включении	Объем помещения, кв. м	Площадь помещения, кв. м	Примечания
А1	Истрено-пристроенное нежилое помещение	Истрено-пристроенное нежилое помещение	167,9	167,9	

Общая площадь, кв. м	167,9	кв.
Площадь, занятая строительными объектами	167,9	кв.
Площадь, занятая дорогами и прилегающими территориями		

3. Постановка на технический учет

№ п/п	Назначение объекта	Данные о включении объекта в реестр	Описание, наименование объекта, поставленного на учет	Подпись, дата
1	Истрено-пристроенное нежилое помещение	Истрено-пристроенное нежилое помещение	Истрено-пристроенное нежилое помещение	Истрено-пристроенное нежилое помещение





2392-2404 (2005) 6: 1-12

«Средства, полученные от реализации имущества, принадлежащего на праве собственности Российской Федерации, являются государственными средствами».

Table 1. *Continued*

на домовладение (кондоминиум, жилое или нежилое здание, границы земельного участка которого обособлены),
садовый и дачный участок

No 13 no 3 and 4 (sup.)

Встречно-пристрекное нежилое помещение,
расположенное на 1 этаже, 3-х этажного жилого дома.

Номер в редакционной книге	24.03.2004 00:18:12 / 1000 00000000									
Индексный номер	24.03.2004 00:18:12 0000 00000000									
Номер в редакции издания ФГОС	-									
Код строки номер	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	24.03.2004 00:18:12 / 1000 00000000									

(C) 1980 by The McGraw-Hill Companies, Inc.

[illegible][illegible]

№ п/п	Наименование	I. Изучающие упражнения		II. Закрепляющие упражнения		III. Проверочные упражнения		Итого
		Пропись	Свободное письмо	Пропись	Свободное письмо	Пропись	Свободное письмо	
1	Сколько букв в слове?	1	1	1	1	1	1	6
2	Сколько слогов в слове?	1	1	1	1	1	1	6
3	Сколько звуков в слове?	1	1	1	1	1	1	6
4	Сколько букв в слове?	1	1	1	1	1	1	6
5	Сколько слогов в слове?	1	1	1	1	1	1	6
6	Сколько звуков в слове?	1	1	1	1	1	1	6
7	Сколько букв в слове?	1	1	1	1	1	1	6
8	Сколько слогов в слове?	1	1	1	1	1	1	6
9	Сколько звуков в слове?	1	1	1	1	1	1	6
10	Сколько букв в слове?	1	1	1	1	1	1	6
11	Сколько слогов в слове?	1	1	1	1	1	1	6
12	Сколько звуков в слове?	1	1	1	1	1	1	6
13	Сколько букв в слове?	1	1	1	1	1	1	6
14	Сколько слогов в слове?	1	1	1	1	1	1	6
15	Сколько звуков в слове?	1	1	1	1	1	1	6
16	Сколько букв в слове?	1	1	1	1	1	1	6
17	Сколько слогов в слове?	1	1	1	1	1	1	6
18	Сколько звуков в слове?	1	1	1	1	1	1	6
19	Сколько букв в слове?	1	1	1	1	1	1	6
20	Сколько слогов в слове?	1	1	1	1	1	1	6
21	Сколько звуков в слове?	1	1	1	1	1	1	6
22	Сколько букв в слове?	1	1	1	1	1	1	6
23	Сколько слогов в слове?	1	1	1	1	1	1	6
24	Сколько звуков в слове?	1	1	1	1	1	1	6
25	Сколько букв в слове?	1	1	1	1	1	1	6
26	Сколько слогов в слове?	1	1	1	1	1	1	6
27	Сколько звуков в слове?	1	1	1	1	1	1	6
28	Сколько букв в слове?	1	1	1	1	1	1	6
29	Сколько слогов в слове?	1	1	1	1	1	1	6
30	Сколько звуков в слове?	1	1	1	1	1	1	6
31	Сколько букв в слове?	1	1	1	1	1	1	6
32	Сколько слогов в слове?	1	1	1	1	1	1	6
33	Сколько звуков в слове?	1	1	1	1	1	1	6
34	Сколько букв в слове?	1	1	1	1	1	1	6
35	Сколько слогов в слове?	1	1	1	1	1	1	6
36	Сколько звуков в слове?	1	1	1	1	1	1	6
37	Сколько букв в слове?	1	1	1	1	1	1	6
38	Сколько слогов в слове?	1	1	1	1	1	1	6
39	Сколько звуков в слове?	1	1	1	1	1	1	6
40	Сколько букв в слове?	1	1	1	1	1	1	6
41	Сколько слогов в слове?	1	1	1	1	1	1	6
42	Сколько звуков в слове?	1	1	1	1	1	1	6
43	Сколько букв в слове?	1	1	1	1	1	1	6
44	Сколько слогов в слове?	1	1	1	1	1	1	6
45	Сколько звуков в слове?	1	1	1	1	1	1	6
46	Сколько букв в слове?	1	1	1	1	1	1	6
47	Сколько слогов в слове?	1	1	1	1	1	1	6
48	Сколько звуков в слове?	1	1	1	1	1	1	6
49	Сколько букв в слове?	1	1	1	1	1	1	6
50	Сколько слогов в слове?	1	1	1	1	1	1	6
51	Сколько звуков в слове?	1						

[illegible][illegible]

ACKNOWLEDGMENTS

6/15/2008 10:17 AM

B T 283 410 75.

УЧЕТНЫЕ ЗАПИСИ ПО РАБОТЕ НА ПОДЪЕМНИКАХ							
№ п/п	Классификация оборудования	У. №№ 1 и 2		Учетные записи			
		1. У. № 1	2. У. № 2	4. Состояние	5. В. № 1	6. В. № 2	7. В. № 3
1	1. У. № 1						
2	2. У. № 2						
3	3. У. № 3						
4	4. У. № 4						
5	5. У. № 5						
6	6. У. № 6						
7	7. У. № 7						
8	8. У. № 8						
9	9. У. № 9						
10	10. У. № 10						
11	11. У. № 11						
12	12. У. № 12						
13	13. У. № 13						
14	14. У. № 14						
15	15. У. № 15						
16	16. У. № 16						
17	17. У. № 17						
18	18. У. № 18						
19	19. У. № 19						
20	20. У. № 20						
21	21. У. № 21						
22	22. У. № 22						
23	23. У. № 23						
24	24. У. № 24						
25	25. У. № 25						
26	26. У. № 26						
27	27. У. № 27						
28	28. У. № 28						
29	29. У. № 29						
30	30. У. № 30						
31	31. У. № 31						
32	32. У. № 32						
33	33. У. № 33						
34	34. У. № 34						
35	35. У. № 35						
36	36. У. № 36						
37	37. У. № 37						
38	38. У. № 38						
39	39. У. № 39						
40	40. У. № 40						
41	41. У. № 41						
42	42. У. № 42						
43	43. У. № 43						
44	44. У. № 44						
45	45. У. № 45						
46	46. У. № 46						
47	47. У. № 47						
48	48. У. № 48						
49	49. У. № 49						
50	50. У. № 50						
51	51. У. № 51						
52	52. У. № 52						
53	53. У. № 53						
54	54. У. № 54						
55	55. У. № 55						
56	56. У. № 56						
57	57. У. № 57						
58	58. У. № 58						
59	59. У. № 59						
60	60. У. № 60						
61	61. У. № 61						
62	62. У. № 62						
63	63. У. № 63						
64	64. У. № 64						
65	65. У. № 65						
66	66. У. № 66						
67	67. У. № 67						
68	68. У. № 68						
69	69. У. № 69						
70	70. У. № 70						
71	71. У. № 71						
72	72. У. № 72						
73	73. У. № 73						
74	74. У. № 74						
75	75. У. № 75						
76	76. У. № 76						
77	77. У. № 77						
78	78. У. № 78						
79	79. У. № 79						
80	80. У. № 80						
81	81. У. № 81						
82	82. У. № 82						
83	83. У. № 83						
84	84. У. № 84						
85	85. У. № 85						
86	86. У. № 86						
87	87. У. № 87						
88	88. У. № 88						
89	89. У. № 89						
90	90. У. № 90						
91	91. У. № 91						
92	92. У. № 92						
93	93. У. № 93						
94	94. У. № 94						
95	95. У. № 95						
96	96. У. № 96						
97	97. У. № 97						
98	98. У. № 98						
99	99. У. № 99						
100	100. У. № 100						

B T 283 410 75.

[illegible]

ИЗДАТЕЛЬСТВО «НАУКА» МОСКВА

[illegible]

^a The data are the average of three replicates.

- 24 -

[illegible][illegible]

[illegible]

Дат принятия решения	Варианты	Примечание	Примечание	Примечание
10.01.2016	Александр М.И.	Александр М.И.	Александр М.И.	Александр М.И.
11.02.16	Александр М.И.	Александр М.И.	Александр М.И.	Александр М.И.

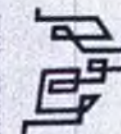


СТМШ			
"Беларуская Рэспубліка, г. Мінск"			
Дата №	Выводы з дадзеных на стр. 41		№
	с. 41	с. 42	с. 43
Дата с. 44	Выводы с. 45	Выводы з дадзеных с. 46	Выводы с. 47
	Выводы с. 48	Выводы з дадзеных с. 49	Выводы с. 50

ОБСЛЕДОВАНО
21.12.11

СТМШ			
"Беларуская Рэспубліка, г. Мінск"			
Дата №	Выводы з дадзеных на стр. 41		№
	с. 41	с. 42	с. 43
Дата с. 44	Выводы с. 45	Выводы з дадзеных с. 46	Выводы с. 47
	Выводы с. 48	Выводы з дадзеных с. 49	Выводы с. 50





№ 11 от февраля 2021 г.

№ 37

СПРАВКА

о балансовой стоимости объектов (объектов) недвижимых активов
научности кадастра недвижимости на 20 декабря 2021 г.

№ п/п	Наименование и адрес недвижимого объекта, квитанция описи, прочие документы, подтверждающие объект	Измеренная площадь, кв.м	Кадастровая стоимость, руб.	Начисленная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Историческое здание по адресу: г. Калужа, ул. Калужская, д. 1 № 1108/11020125 кадастровый № № 10-0000000-10000	140,8 кв.м	181 631,78	67 288,55	114 343,23
2	Историческое здание по адресу: г. Калужа, ул. Калужская, д. 1 № 1108/11020125 кадастровый № № 10-0000000-10000	167,9 кв.м	402 111,90	402 111,90	0,00

Примечание

Информация о балансовой стоимости объектов недвижимости на 20 декабря 2021 г. получена из данных бухгалтерского учета ООО «СТАНАРТ ОПИИ». Сведения о балансовой стоимости объектов недвижимости на 20 декабря 2021 г. получены из данных бухгалтерского учета ООО «СТАНАРТ ОПИИ». При этом не учитываются объекты недвижимости, которые не являются объектами бухгалтерского учета ООО «СТАНАРТ ОПИИ».

Начальник отдела бухгалтерского учета
и отчетности ООО «СТАНАРТ ОПИИ»
И.И. Смирнов

И.И. Смирнов

Копия ООО «СТАНАРТ ОПИИ»
8 (344) 213 21 81



Исполнительный директор Ассоциации «МСО» _____ И.М. Бондарев

Документы на осуществление оценочной деятельности



ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

231800683282

Документ о квалификации

Регистрационный номер

1009-КР

Город

Краснодар

Дата выдачи

08 ноября 2022 года

Настоящим дипломом свидетельствуется о том, что

**Сербская
Анна Дмитриевна**

с 25 апреля 2022 года по 28 октября 2022 года

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)

Краснодарском филиале федерального государственного
бюджетного образовательного учреждения высшего образования
"Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова"

по программе "Оценочная деятельность"
в объеме 600 часов

Решением аттестационной комиссии от

28 октября 2022 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценочной деятельности



Директор филиала
Ирина Владимировна Козлова
Директор филиала
Ирина Владимировна Козлова

И.В. Козлова

И.В. Козлова





ПОВТОРНО

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 019622-1 от 20 мая 2021 г.

Национальный квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по управлению оценочной деятельностью

«Оценке недвижимости»

Имя: **Сербеков Анис Дмитриевич**

на «Исходя из результатов Федеральной бухгалтерской экспертизы
«Федеральный ресурсный центр»

от 20 мая 2021 г. № 200

Директор

А.С. Бочков
А.С. Бочков

Квалификационный аттестат выдается на срок 5 лет и действует
до 20 мая 2024 г.

019971 - KAI



1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 26

© 2006 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 260: 103–110

1. 在 100 个 10 位的十进制数中，至少有一个数，其各位数字之和为 10 的倍数的概率为多少？

2. *Reinforcement of external*

1. The first part of the document is a letter from the author to the editor, dated 1952. The letter discusses the author's interest in the subject of the journal and the importance of the work being presented. The author mentions that the work is a result of a long and arduous process of research and experimentation, and that it is hoped that the findings will be of interest to the readers of the journal.

1. * 2004 年 6 月 15 日 21:42 分 发布

[illegible]

15. If you are unable to locate the book, please contact the author.

[illegible]

2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841.

Individuals | **Groups** | **Organizations** | **Societies**

112/1248

[illegible]

1. ПРЕДМЕТ настоящего Соглашения - выполнение работ по монтажу, наладке, пуску и обслуживанию оборудования, входящего в состав технологической линии, а также по ремонту и обслуживанию оборудования, входящего в состав технологической линии, а также по ремонту и обслуживанию оборудования, входящего в состав технологической линии.

18. *Journal of Management Studies*, 38(1), 173-192.

[illegible]

④ 2014 年 12 月 1 日，甲公司收到乙公司支付的 2014 年 12 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日的租金 100 万元。

[illegible]



11. Theorem 1.1. Let f be a function on $\mathbb{R}^n$ such that $f \in L^p(\mathbb{R}^n)$ for some $p \in [1, \infty)$. Then f is continuous on $\mathbb{R}^n$ if and only if f is continuous on $\mathbb{R}^n$.

[illegible][illegible]

© 2004 Blackwell Publishing Ltd

5. *Cryptosporidium* spp.

Служба связи и информации
 1. Служба связи и информации
 2. Служба связи и информации
 3. Служба связи и информации
 4. Служба связи и информации
 5. Служба связи и информации
 6. Служба связи и информации
 7. Служба связи и информации
 8. Служба связи и информации
 9. Служба связи и информации
 10. Служба связи и информации

A.J. Cernigoi



12. APTI & PPI PRESENTATION

REPRINTED FROM MEDICAL ABSTRACTS: NUCLEAR
MEDICINE, VOL. 14, NO. 1, 1979, PP. 1-10

[illegible]

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Деловой Союз Оценщиков»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 25397 от 17.05.2024 г.

на Отчет № 57/24
об определении рыночной стоимости объекта
недвижимого имущества – Встроено-
пристроенное нежилое помещение, кадастровый
номер 86:10:0000000:20870, назначение:
нежилое, площадь 167,9 кв. м, этаж № 1, адрес
(местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский
автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Кедровый, д.
13, промзона ГРЭС-2.

Цель экспертизы:

подтверждение стоимости объекта оценки,
определенной оценщиком в отчете об оценке,
включающая также проверку отчета об оценке на
соответствие требованиям законодательства Российской
Федерации об оценочной деятельности, в том числе
требованиям Федерального закона, федеральных
стандартов оценки и других актов уполномоченного
федерального органа, осуществляющего функции по
нормативно-правовому регулированию оценочной
деятельности, и стандартов и правил оценочной
деятельности саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик,
подписавший отчет об оценке.

Период проведения экспертизы:

с 07.05.2024 г. по 17.05.2024 г.

МОСКВА
2024

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ЭКСПЕРТИЗУ

| | |
|---|---|
| Основание проведения экспертизы: | МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ № 8 от 27 февраля 2024 года |
| Заказчик экспертизы: | Департамент ДИЗО Администрации города Сургута
ОГРН 1218600009000 от 16.09.2021 г.
ИНН 8602303825 /КПП 860201001
628404, Россия, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Сургут г.,
Восход ул., зд.4 |
| Исполнитель экспертизы: | Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков»
ОГРН 1107799001310 от 20.07.2012 г.
ИНН 7720286797/КПП 770601001
119180, Россия, Москва г., Большая Якиманка ул., д.31, 3 эт., пом.І,
комн.22; 22а; 23; 23а; 24;24а; 40 |
| Вид экспертизы: | Экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке. |
| Объект экспертизы: | Отчет № 57/24 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Встроено-пристроенное нежилое помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:20870, назначение: нежилое, площадь 167,9 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Кедровый, д. 13, промзона ГРЭС-2 |
| Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке: | Не представлены |
| Дата составления отчета об оценке | 19.04.2024 г. |
| Период проведения экспертизы: | с 07.05.2024 г. по 17.05.2024 г. |
| Эксперты: | Еценков Алексей Викторович – член Экспертного совета Саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков». Регистрационный номер реестра членов саморегулируемой организации оценщиков № 0343. Дата включения в реестр 01.06.2011 г. Квалификационный аттестат № 000008-005 (Протокол о сдаче ЕКЭ №01 от 06.09.2013 г. Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего профессионального образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА" (МФЮА))
Квалификационные аттестаты: «Единый квалификационный аттестат» № 000008-005 от 06.09.2013, Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего профессионального образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА" (МФЮА); «Оценка |

| | |
|---|--|
| | <p>недвижимости» № 000077-1 от 12.09.2017, ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"; «Оценка движимого имущества» № 014770-2 от 21.09.2018, ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"; «Оценка недвижимости» № 021870-1 от 25.06.2021, ФБУ "Федеральный ресурсный центр"; «Оценка движимого имущества» № 029024-2 от 31.08.2021, ФБУ "Федеральный ресурсный центр"</p> |
| <p>Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке</p> | <p>Авторы данного заключения выступают в роли независимых экспертов. Они принимают на себя обязательства произвести экспертизу предложенного Отчета объективно.</p> <p>Гонорар экспертов не зависит от содержания заключения. Его величина определяется объемом и сложностью работы.</p> <p>В соответствии с требованиями конфиденциальности автор накладывает следующие ограничения на использование данного экспертного заключения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • использование результатов экспертизы для любых целей, кроме указанной в данном заключении; • копирование и любое распространение экспертного заключения, использование в средствах массовой информации без письменного согласия авторов. <p>Авторы не обязаны участвовать в различных спорах, разбирательствах в судах, связанных с последствиями оценки, а также не несут ответственности за последствия событий, наступивших в результате законного или незаконного использования данного заключения.</p> <p>Экспертное заключение определяет соответствие или несоответствие отчета действующим документам только на дату оценки, независимо от даты поступления отчета на экспертизу. Возможность использования результатов Отчета после даты оценки определяется оценщиком и не входит в компетенцию эксперта, если это специально не оговорено в задании на экспертизу.</p> <p>Исходя из задач экспертизы – проанализировать отчет об оценке, перед экспертом не ставятся задачи личного ознакомления с объектом оценки и документацией Заказчика, анализа исходных данных, проведения интервью с заказчиком и оценщиком, производства каких-нибудь измерений на местности.</p> <p>Эксперт должен проверить правильность примененных методов и методик, и правильность вычислений посредством анализа текста Отчета. Эксперт не имеет возможности гарантировать точность исходных данных, заявленных оценщиком в отчете. Вышеуказанные объемы работ эксперт выполняет в случае поручения ему проведения повторной оценки объекта.</p> |

1.2. СВЕДЕНИЯ ИЗ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

| | |
|---------------------------------------|--|
| Наименование объекта оценки: | Встроено-пристроенное нежилое помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:20870, назначение: нежилое, площадь 167,9 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Кедровый, д. 13, промзона ГРЭС-2. |
| Имущественные права на объект оценки: | Право собственности |
| Рыночная стоимость, руб.: | |

| Объект оценки | Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей | Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей |
|---|---|---|
| Встроено-пристроенное нежилое помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:20870, назначение: нежилое, площадь 167,9 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Кедровый, д. 13, промзона ГРЭС-2 | 8 600 000,00 (Восемь миллионов шестьсот тысяч) рублей 00 копеек | 7 166 666,67 (Семь миллионов сто шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек |

| | |
|--|---|
| Вид определяемой стоимости | рыночная |
| Цель оценки: | Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества |
| Дата определения стоимости объекта оценки: | 19.04.2024 г. |
| Предпосылки стоимости: | |
| <ul style="list-style-type: none"> предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним | Предполагается сделка с объектом оценки. |
| <ul style="list-style-type: none"> участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники) | Участники сделки или пользователи объекта являются гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи |
| <ul style="list-style-type: none"> предполагаемое использование объекта (наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация) | Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. |
| <ul style="list-style-type: none"> характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи | Характер сделки – сделка в типичных условиях. |
| Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку): | Не предусмотрены. |

| | |
|---|--|
| Исполнитель: | Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки»
ОГРН 1228600001475 от 22.02.2022 г.
628146, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ, Березовский район, пгт. Игрим, ул. Полевая, д. 30 |
| Оценщик (и), подписавший (ие) отчет об оценке, наименование СРОО, в которой состоит оценщик (и): | Оценщик: Сербская Анна Дмитриевна,
Наименование СРО: Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»,
Дата вступления в СРО: 28.05.2021,
Реестровый номер оценщика: 1502 |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика | Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" соблюдены. |
| Основание для проведения работ: | Муниципальный контракт № 4 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 14 февраля 2024 года |
| Используемые стандарты оценки: | 1. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями).
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
9. Стандарты и Правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке. |

1.4. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ЭКСПЕРТИЗЫ:

1. Заверенная копия Отчета №57/24 от 19.04.2024 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.



7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
10. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 №328 (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200).
11. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

2. ПРОВЕРКА ОТЧЕТА НА СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Цель: определить соответствие представленного на экспертизу Отчета требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, а также требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам, а также правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

| № | Содержание требований законодательства | Источник требования | Наличие (+)
Отсутствие (-)
параметра |
|----------|---|--------------------------------|--|
| 01 | Общие обязательные требования к составлению отчета об оценке | ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, Раздел I | + |
| 01.01 | Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) | ФЗ-135 ст.11, | + |
| 01.02 | Отчет на бумажном носителе: | ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.3, п.4 | - |
| 01.02.01 | - пронумерован постранично | | не требуется |
| 01.02.02 | - прошит | | не требуется |
| 01.02.03 | - подписан оценщиками, которые проводили оценку | | не требуется |
| 01.02.04 | - скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | | не требуется |
| 01.03 | Отчет, составленный в форме электронного документа: | ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.3, п.5 | не обязателен |
| 01.03.01 | - пронумерован постранично | | не обязателен |
| 01.03.02 | - подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку | | не обязателен |
| 01.03.03 | - подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор | | не обязателен |
| 01.04 | Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. | ФСО-III, п.10 | + |
| 01.05 | Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: | ФСО-III, п.12 | + |
| 01.05.01 | 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на | | + |

| | | | |
|----------|--|---------------|---|
| | дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки) | | |
| 01.05.02 | 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки. | | + |
| 01.06 | Информация, предоставленная заказчиком, должна быть подтверждена одним из следующих способов: | ФСО-III, п.13 | + |
| 01.06.01 | 1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов; | | + |
| 01.06.02 | 2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика. | | + |
| 01.07 | В отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки | ФСО-VI, п.2 | + |
| 01.08 | Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников | ФСО-VI, п.2 | + |
| 01.09 | Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. | ФЗ-135 ст.11, | + |
| 01.10 | Подтверждение полученной из внешних источников информации, должно быть выполнено следующим образом: | ФСО-VI, п.8 | + |
| 01.10.01 | • в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования); | ФСО-VI, п.8 | + |
| 01.10.02 | • в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации. | ФСО-VI, п.8 | + |

| | | | |
|----------------|--|---------------------------------|--------------|
| 01.11 | Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки. | ФСО-VI, п.2 | + |
| 01.12 | Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений). В таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 настоящего федерального стандарта оценки. | ФСО-VI, п.6 | не требуется |
| 02 | Обязательные требования к содержанию отчета об оценке | ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, Раздел II | + |
| 02.01 | Дата составления отчета | ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.1 | + |
| 02.02 | Порядковый номер отчета | ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.1 | + |
| 02.03 | Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки | ФСО-VI, п.7 пп.2 | + |
| 02.04 | Информация, содержащаяся в задании на оценку | ФСО-VI, п.7 пп.3 | + |
| 02.04.01 | Объект оценки: | ФСО-IV, п.3 пп.1 | + |
| 02.04.01.01 | - идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик | | + |
| 02.04.01.02 | - описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, | | + |
| 02.04.01.03 | - связанные с правами на объект оценки ограничения и обременения | | + |
| 02.04.01.04 | - если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки. | ФСО-III, п.5 | + |
| 02.04.02 | Цель оценки | ФСО-IV, п.3 пп.2 | + |
| 02.04.02.01 | - указание ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо) | | + |
| 02.04.03 | Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом | ФСО-IV, п.3 пп.3 | + |
| 02.04.04 | Вид стоимости | ФСО-IV, п.3 пп.4 | + |
| 02.04.04.01 | - предпосылки стоимости (если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)"): <ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним; | | + |
| 02.04.04.01.01 | | ФСО-II, п.3 пп.1 | + |

| | | | |
|----------------|--|--|-----------------|
| 02.04.04.01.02 | • участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники); | ФСО-II, п.3
пп.2 | + |
| 02.04.04.01.03 | • дата оценки; | ФСО-II, п.3
пп.3 | + |
| 02.04.04.01.04 | • предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);; | ФСО-II, п.3
пп.4, ФСО
II, п.21 | + |
| 02.04.04.01.05 | • характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи/ | ФСО-II, п.3
пп.5 | + |
| 02.04.05 | Дата оценки | ФСО-IV п.3
пп.5 | + |
| 02.04.06 | Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)" | ФСО-IV п.3
пп.6 | + |
| 02.04.07 | Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)" | ФСО-IV п.3
пп.7 | + |
| 02.04.08 | Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации | ФСО-IV п.3
пп.8 | + |
| 02.04.09 | Указание на форму составления отчета об оценке; | ФСО-IV п.3
пп.9 | + |
| 02.04.10 | Дополнительная информация, включаемая в задание на оценку в соответствии с ФСО-7 | | + |
| 02.04.10.01 | Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | ФСО-7, п.8 | + |
| 02.04.10.01 | Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | ФСО-7, п.8 | + |
| 02.05 | Сведения о заказчике оценки: | ФЗ-135
ст.11, ФСО-
VI п.7 пп.5 | + |
| 02.05.01 | • фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо; | | не
требуется |
| 02.05.02 | • реквизиты юридического лица, если заказчиком является юридическое лицо; | | + |
| 02.05.02.01 | - полное наименование | ФСО-VI п.7
пп.5 | + |
| 02.05.02.02 | - сокращенное наименование (при наличии) | ФСО-VI п.7
пп.5 | + |
| 02.05.02.03 | - основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица | ФСО-VI п.7
пп.5 | + |
| 02.05.02.04 | - место нахождения | ФСО-VI п.7
пп.5 | + |
| 02.06 | Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку | ФЗ-135
ст.11, ФСО-
VI, п.7, пп.4 | + |
| 02.06.01 | - фамилия, имя, отчество оценщика | | + |

| | | | |
|-------------|---|---------------------------------|---|
| 02.06.02 | - сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков) | | + |
| 02.06.03 | - номер контактного телефона оценщика | | + |
| 02.06.04 | - почтовый адрес оценщика | | + |
| 02.06.05 | - адрес электронной почты оценщика | | + |
| 02.06.06 | - сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков) | | + |
| 02.06.07 | - наименование саморегулируемой организации оценщиков) | | + |
| 02.06.08 | - адрес саморегулируемой организации оценщиков) | | + |
| 02.07 | Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор (реквизиты юридического лица): | ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.6 | + |
| 02.07.01 | - полное наименование | | + |
| 02.07.02 | - сокращенное наименование (при наличии) | | + |
| 02.07.03 | - основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица | | + |
| 02.07.04 | - место нахождения | | + |
| 02.08 | Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика | ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.7 | + |
| 02.09 | Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием: | ФСО-VI, п.7 пп.8 | + |
| 02.09.01 | - квалификации | | + |
| 02.09.02 | - опыта | | + |
| 02.09.03 | - степени их участия в проведении оценки объекта оценки | | + |
| 02.10 | Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке | ФСО-III, п.8 | + |
| 02.11 | Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки | ФСО-VI, п.7 пп.9 | + |
| 02.12 | Указание на методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций | ФСО-VI, п.7 пп.9 | + |
| 02.13 | Точное описание объекта оценки с указанием: полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки; | ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.10 | + |
| 02.13.01 | - количественных и качественных характеристик объекта оценки: | | + |
| 02.13.01.01 | Тип объекта | | + |
| 02.13.01.02 | Адрес | | + |

| | | | |
|----------------|---|--|-----------------|
| 02.13.01.03 | Год постройки | | + |
| 02.13.01.04 | Площадь здания (помещения) | | + |
| 02.13.01.05 | Строительный объем | | не
требуется |
| 02.13.01.06 | Тип конструктивной системы (группа капитальности) | | + |
| 02.13.01.07 | Этажность (расположение оцениваемого помещения в здании) | | + |
| 02.13.01.08 | Износ здания по тех. паспорту БТИ с годом обследования | | не
требуется |
| 02.13.01.09 | Конструктивные элементы здания и их состояние | | + |
| 02.13.01.10 | Состояние отделки по шкале (отлично-аварийно) | | + |
| 02.13.01.11 | Качество отделки по шкале (люкс-евроремонт-под отделку) | | + |
| 02.13.01.12 | Наличие инженерных коммуникаций | | + |
| 02.13.01.13 | Высота помещений (этажа) | | не
требуется |
| 02.13.01.14 | Фотографии объекта: | | + |
| 02.13.01.14.01 | общий вид здания | | + |
| 02.13.01.14.02 | вид помещений | | + |
| 02.13.01.14.03 | вид чердаков (при наличии) | | не
требуется |
| 02.13.01.14.04 | вид подвалов (при наличии) | | не
требуется |
| 02.13.01.14.05 | ближайшее окружение | | + |
| 02.13.01.14.06 | условия подъезда, подъездные пути | | + |
| 02.13.01.15 | Данные по земельному участку : | | не
требуется |
| 02.13.01.15.01 | категория | | не
требуется |
| 02.13.01.15.02 | ВРИ | | не
требуется |
| 02.13.01.15.03 | кадастровая стоимость земельного участка | | не
требуется |
| 02.13.01.15.04 | наружные коммуникации (подключенные и возможность подключения отсутствующих) | | не
требуется |
| 02.13.01.16 | Снимок карты в крупном (глобальном) масштабе и масштабе города с указанием местоположения здания, а также карта расположения объекта в квартале застройки с привязкой к знаковым местам (метро, центральная улица и т.п.) | | + |
| 02.13.01.17 | Снимок кадастровой карты земельного участка (кроме встроенных помещений, если права на землю не оформлены) | | не
требуется |
| 02.13.01.18 | Описание местоположения: | | + |
| 02.13.01.18.01 | зона (промышленная, жилая, общественная и т.д.) | | + |
| 02.13.01.18.02 | расположение согласно территориальному зонированию по ПЗЗ или ГП (при наличии) | | не
требуется |
| 02.13.01.18.03 | дороги, ж/д пути | | + |
| 02.13.01.18.04 | водоемы и проч. | | + |
| 02.13.01.18.05 | описание местоположения с точки зрения типа объекта (наличие пешеходных и транспортных потоков, транспортная доступность личным, грузовым и общественным транспортом и т.д.) | | + |
| 02.13.01.18.06 | описание социально-бытовой инфраструктуры (для жилой и коммерческой недвижимости) | | + |

| | | | |
|----------------|---|----------------------|-----------------|
| 02.13.01.18.07 | описание населенного пункта, если населенный пункт крупный (более 500 тыс. чел.), то района расположения объекта | | + |
| 02.13.01.19 | Сведения об: | | + |
| 02.13.01.19.01 | Обременениях, связанных с объектом оценки | | + |
| 02.13.01.19.02 | Износе | | + |
| 02.13.01.19.03 | Устареваниях | | + |
| 02.13.01.20 | Информация о текущем использовании объекта оценки | | + |
| 02.13.01.21 | Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | | + |
| 02.13.01.22 | - в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица: | | + |
| 02.13.01.22.01 | • полное наименование | | + |
| 02.13.01.22.02 | • сокращенное наименование (при наличии) | | + |
| 02.13.01.22.03 | • основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица | | + |
| 02.13.01.22.04 | • место нахождения | | + |
| 02.13.02 | Дата осмотра объекта оценки (В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра) | ФСО-7, п.5 | + |
| 02.14 | Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 ФСО III "Процесс оценки", в том числе не отраженные в задании на оценку | ФСО-VI, п.7
пп.11 | + |
| 02.15 | Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость | ФСО-VI, п.7
пп.12 | + |
| 02.15.01 | Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки | ФСО-7,
п.11а | + |
| 02.15.02 | Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. | ФСО-7,
п.11б | + |
| 02.15.03 | Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен | ФСО-7,
п.11в | + |
| 02.15.04 | Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости | ФСО-7,
п.11г | + |
| 02.15.05 | Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта | ФСО-7,
п.11д | + |
| 02.15.06 | Должно быть: | | + |
| 02.15.06.01 | цены продаж | | + |
| 02.15.06.02 | ставки аренды | | не
требуется |

| | | | |
|----------------|---|-----------------------------|--------------------------------|
| 02.15.06.03 | динамика рынка в последние год-два | | не требуется |
| 02.15.06.04 | вакантные площади и от чего зависят (при наличии на участке коммерческой недвижимости) | | не требуется |
| 02.15.06.05 | коэффициентов капитализации (при наличии на участке коммерческой недвижимости) | | не требуется |
| 02.16 | Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки | ФСО-7, раздел 6 | + |
| 02.16.01 | 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 | | + |
| 02.17 | Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке | | + |
| 02.17.01 | Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая: | ФСО-VI, п.7 пп.13 | + |
| 02.17.01.01 | • последовательность определения стоимости объекта оценки, | | + |
| 02.17.01.02 | • обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать | | + |
| 02.17.01.03 | • процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты | | + |
| 02.17.01.04 | • согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки; | | + |
| 02.17.02 | В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. | ФСО-V, п.2 | + |
| 02.17.03 | При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать: | ФСО-V, п.2 | + |
| 02.17.03.01 | • специфику объекта оценки | | + |
| 02.17.03.02 | • цели оценки, | | + |
| 02.17.03.03 | • вид стоимости, | | + |
| 02.17.03.04 | • достаточность и достоверность исходной информации, | | + |
| 02.17.03.05 | • допущения и ограничения оценки. | | + |
| 02.17.04 | Доходный подход | ФСО-V, пп.11-23, ФСО-7 п.23 | не применялся, отказ обоснован |
| 02.17.04.01 | Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать: | ФСО-V, п.12 | не требуется |
| 02.17.04.01.01 | 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); | | не требуется |
| 02.17.04.01.02 | 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и | | не требуется |

| | | | |
|-------------------|--|-------------|--------------|
| | сроками поступления будущих доходов от использования объекта). | | |
| 02.17.04.02 | Основные этапы доходного подхода: | ФСО-V, п.16 | не требуется |
| 02.17.04.02.01 | 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки | | не требуется |
| 02.17.04.02.02 | 2) определение денежного потока | | не требуется |
| 02.17.04.02.03 | 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку; | | не требуется |
| 02.17.04.02.04 | 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации. | | не требуется |
| 02.17.04.03 | Установление периода прогнозирования | | не требуется |
| 02.17.04.03.01 | При выборе прогнозного периода учитываются: | ФСО-V, п.18 | не требуется |
| 02.17.04.03.01.01 | 1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки; | | не требуется |
| 02.17.04.03.01.02 | 2) период, на который доступна информация для составления прогноза; | | не требуется |
| 02.17.04.03.01.03 | 3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно. | | не требуется |
| 02.17.04.03.02 | При применении метода капитализации, должен быть указан период, за который берется доход. В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. | ФСО-V, п.19 | не требуется |
| 02.17.04.03.03 | При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями: | | не требуется |
| 02.17.04.03.03.01 | 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки; | | не требуется |
| 02.17.04.03.03.02 | 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка; | | не требуется |
| 02.17.04.03.03.03 | 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки. | | не требуется |
| 02.17.04.04 | Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и в период после периода прогнозирования: | ФСО-V, п.16 | не требуется |
| 02.17.04.04.01 | указание источников дохода, потенциально возможных для объекта на дату оценки с разбивкой по компонентам | | не требуется |
| 02.17.04.04.02 | анализ условий действующих договоров аренды объекта на предмет наличия обременений | | не требуется |
| 02.17.04.04.03 | использование для расчета рыночной арендной ставки метода сравнительного анализа, обоснование применения и применение метода в соответствии с требованиями ФСО-1 и ФСО-3 | ФСО-7, п.22 | не требуется |

| | | | |
|----------------|--|---------------------------|--------------|
| 02.17.04.04.04 | анализ загрузки объекта и сравнение с рыночной | | не требуется |
| 02.17.04.04.05 | при строительстве, ремонте или реконструкции объекта, прогноз будущей загрузки, исходя из предварительно заключенных договоров аренды и срока выхода на запланированные (среднерыночные) показатели | | не требуется |
| 02.17.04.04.06 | прогноз динамики рыночных ставок на основе рыночных данных из обзора рынка, (возможно провести через регрессионно-корреляционный анализ) | | не требуется |
| 02.17.04.04.07 | учет резерва на капитальный ремонт и замену быстроизнашиваемых конструктивных элементов (даже если фактически собственник не делает резервов) | | не требуется |
| 02.17.04.04.08 | учет затрат на страхование от ущерба (даже если фактически собственник не страхует имущество) | | не требуется |
| 02.17.04.04.09 | учет налогов (кроме конечных налогов собственника) и земельных платежей | | не требуется |
| 02.17.04.04.10 | обоснование метода расчета постпрогнозной стоимости | | не требуется |
| 02.17.04.05 | При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать: | ФСО-V, п.20 | не требуется |
| 02.17.04.05.01 | 1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами); | | не требуется |
| 02.17.04.05.02 | 2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода; | | не требуется |
| 02.17.04.05.03 | 3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода; | | не требуется |
| 02.17.04.05.04 | 4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки. | | не требуется |
| 02.17.04.06 | Определение ставки дисконтирования | | не требуется |
| 02.17.04.06.01 | при использовании метода кумулятивного построения обязательно сопоставление с рыночными данными, обоснование общей величины премии - как получена; расчет величин премий за риски | | не требуется |
| 02.17.04.06.02 | обоснование выбора метода расчета корректировки на возмещение капитала | | не требуется |
| 02.17.04.06.03 | структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода | ФСО-7, п. 23, ФСО-V, п.17 | не требуется |
| 02.17.04.07 | При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать: | ФСО-V, п.22 | не требуется |
| 02.17.04.07.01 | 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки; | | не требуется |
| 02.17.04.07.02 | 2) допущения оценки; | | не требуется |
| 02.17.04.07.03 | 3) вид денежного потока | | не требуется |

| | | | |
|-------------------|--|-----------------------------|--------------------------------|
| 02.17.04.07.04 | 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями: | | не требуется |
| 02.17.04.07.04.01 | • вид объекта оценки | | не требуется |
| 02.17.04.07.04.02 | • сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта); | | не требуется |
| 02.17.04.07.04.03 | • срок полезного использования объекта оценки; | | не требуется |
| 02.17.04.07.04.04 | • специфические риски объекта оценки. | | не требуется |
| 02.17.04.08 | В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно. | ФСО-V, п.23 | не требуется |
| 02.17.04.09 | Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов за период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки | | не требуется |
| 02.17.04.09.01 | обоснование выбора момента дисконтирования - на начало, середину или конец периода | | не требуется |
| 02.17.05 | Затратный подход | ФСО-V, п.24-33, ФСО-7, п.24 | не применялся, отказ обоснован |
| 02.17.05.01 | Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать: | ФСО-V, п. 25 | не требуется |
| 02.17.05.01.01 | 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке; | | не требуется |
| 02.17.05.01.02 | 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высокая значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан. | | не требуется |
| 02.17.05.02 | Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный (расчет ведется методами, применимыми для расчета стоимости земельных участков) | ФСО-7, п.24 | не требуется |
| 02.17.05.03 | Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства с выбором единицы сравнения | ФСО-7, п.24 | не требуется |
| 02.17.05.03.01 | описание строительного аналога | | не требуется |
| 02.17.05.03.02 | описание различий строительного аналога и оцениваемого объекта | | не требуется |
| 02.17.05.03.03 | расчет корректировок на расхождение между оцениваемым объектом и аналогом | | не требуется |

| | | | |
|----------------|---|----------------------------|--------------|
| 02.17.05.03.04 | описание и расчет примененных индексов | | не требуется |
| 02.17.05.03.05 | определение прибыли предпринимателя | ФСО-7, п.24 | не требуется |
| 02.17.05.04 | Определение износа и устареваний | ФСО-7, п.24 | не требуется |
| 02.17.05.05 | Определение стоимости объектов капитального строительства с учетом износов и устареваний | ФСО-7, п.24 | не требуется |
| 02.17.05.06 | Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства | ФСО-7, п.24 | не требуется |
| 02.17.06 | Сравнительный подход | ФСО-V, п.4-10, ФСО-7, п.22 | + |
| 02.17.06.01 | Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: | ФСО-V, п. 5 | + |
| 02.17.06.01.01 | 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); | | + |
| 02.17.06.01.02 | 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); | | + |
| 02.17.06.01.03 | 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени); | | + |
| 02.17.06.01.04 | 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов). | | + |
| 02.17.06.01.05 | При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке | ФСО-7, п.22 | + |
| 02.17.06.02 | При проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать: | ФСО-V, п. 7 | + |
| 02.17.06.02.01 | 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения; | | + |
| 02.17.06.02.02 | 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации); | | + |
| 02.17.06.02.03 | 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения. | ФСО-V, п. 7 | + |
| 02.17.06.02.04 | Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем. | | + |

| | | | |
|----------------|--|----------------|---------------|
| 02.17.06.03 | Для расчетов методом ВРМ аналоги должны иметь как цену продажи, так и арендные ставки. Арендные ставки должны включать коммунальные услуги и эксплуатацию или не включать коммунальные услуги и эксплуатацию (одинаково) | | не требуется |
| 02.17.06.04 | Аналогов должно быть не менее 3 | | + |
| 02.17.06.05 | Аналоги должны относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект | | + |
| 02.17.06.06 | Аналоги должны быть расположены в том же населенном пункте, что и объект, в крайнем случае в том же регионе в сопоставимом населенном пункте | | + |
| 02.17.06.07 | По аналогам должны быть описаны их качественные и количественные характеристики и они должны совпадать с приведенными в объявлениях | | + |
| 02.17.06.08 | Дата публикации объявления с аналогом должна быть до даты оценки | | + |
| 02.17.06.09 | Описание, обоснование и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов | | + |
| 02.17.06.09.01 | размер корректировки должен попадать в диапазоны значений ценообразующих факторов из анализа рынка | | + |
| 02.17.06.09.02 | ввод корректировки на различие в размерах участков при оценке зданий с избыточными земельными участками (значительно больше пятна застройки) | | не требуется |
| 02.17.06.09.03 | по итогам внесения корректировок, суммарная величина относительных корректировок по модулю (за исключением корректировки на торг) (абсолютные перевести в относительные) не должна превышать 60% | | + |
| 02.17.06.09.04 | коэффициент вариации скорректированных значений цен не должен превышать 30% | | + |
| 02.17.06.10 | Корректировка на наличие обременений - при их наличии (сервитут, аренда и проч.) | | не требуется |
| 02.17.06.11 | Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам | | + |
| 02.17.06.11.01 | обоснование выбора методологии взвешивания | | + |
| 02.17.06.11.02 | обоснование выбора весов - если прямо не следует из методологии | | + |
| 02.17.06.11.03 | проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными, приведенными в обзоре рынка | | + |
| 02.17.06.12 | 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 | ФСО-7, п.27 | не обязателен |
| 02.18 | Согласование результатов | ФСО-7, п.28-30 | + |
| 02.18.01 | При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы | ФСО-V, п.3 | - |

| | | | |
|-------------|---|----------------------|--------------|
| | и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов | | |
| 02.18.02 | Описание процедуры согласования | | не требуется |
| 02.18.02.01 | результаты подходов не должны различаться более чем на 20% | ст. 40 НК РФ | не требуется |
| 02.18.02.02 | проведение анализа качества результатов оценки в каждом подходе (следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов) | ФСО-7, п.28 | не требуется |
| 02.18.02.03 | обоснование выбора методологии взвешивания | | не требуется |
| 02.18.02.04 | Обоснование выбора весовых коэффициентов | | не требуется |
| 02.18.03 | Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. | ФСО-V, п. 3 | не требуется |
| 02.18.04 | В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки. | ФСО-V, п. 3 | не требуется |
| 02.18.05 | При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости | ФСО-7, п.29 | не требуется |
| 02.19 | Раздел отчета: Приложение | | + |
| 02.19.01 | Копии документов: | | + |
| 02.19.01.01 | Устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки | | + |
| 02.19.01.02 | Правоустанавливающих и правоподтверждающих документов | | + |
| 02.19.01.03 | Документов технической инвентаризации | | + |
| 02.19.01.04 | Заключений специальных экспертиз | | не требуется |
| 02.19.02 | Другие документы по объекту оценки | | + |
| 02.19.03 | Копии источников ценовой и прочей информации, ссылки на которые есть в отчете | | + |
| 02.19.04 | Копии документов оценщиков | | + |
| 02.20 | Итоговая стоимость объекта оценки | ФСО-VI, п.7
пп.14 | + |
| 02.21 | Ограничения и пределы применения полученного результата | ФСО-VI, п.7
пп.14 | + |
| 02.22 | Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | ФСО-VI, п.7
пп.15 | + |
| | | | |

Комментарии эксперта

| № | Содержание требований законодательства | Комментарий эксперта |
|----------|--|--|
| 01.02 | Отчет на бумажном носителе: | Отчет представлен в виде электронного образа.
Предполагается, что электронный образ соответствует отчету на бумажном носителе, оформленном в соответствии с законодательством Российской Федерации. |
| 02.18.01 | При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов | Оценка стоимости выполнена с применением только сравнительного подхода.
Процедура согласования не требуется |

Вывод:

Содержание отчета соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона об оценочной деятельности, а также требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.



3. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Цель: *определить полноту изложения методических основ определения стоимости объекта оценки и обоснованность применяемых методов оценки при определении стоимости указанного в Отчете объекта оценки (или отказ от их использования).*

Для целей оценки объекта в Отчете использован сравнительный подход.

1. Расчет стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода.

В рамках данного отчета затратный подход не использовался. Отказ от применения затратного подхода обоснован.

2. Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода.

В рамках подхода использован метод сравнительного анализа продаж.

Оценщиком подобраны сопоставимые объекты-аналоги. Правила подбора аналогов в отчете обоснованы, к отобранным аналогам у Эксперта не возникло.

Оценщик применил необходимые корректировки на выявленные отличия: уторговывание, площадь, состояние отделки. Отсутствие корректировок по другим параметрам обосновано.

Корректировки обоснованы, их размеры не приводят к искажению стоимости объекта.

Полученный в рамках подхода результат, по мнению Эксперта, соответствует рыночным условиям, описанным в отчете. Замечаний по обоснованию и применению метода и произведенным расчетам нет.

3. Расчет стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода.

В рамках данного отчета доходный подход не использовался. Отказ от применения доходного подхода обоснован.

Вывод:

Методические основы оценки рыночной стоимости объектов имущества изложены в достаточном объеме. Замечаний по обоснованию, применению метода и произведенным расчетам нет.

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ НА СООТВЕТСТВИЕ ЦЕЛИ ОЦЕНКИ УСТАНОВЛЕННОМУ ВИДУ СТОИМОСТИ, ПРЕДПОСЫЛОК ВИДА СТОИМОСТИ ПРЕДПОЛАГАЕМОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАННОСТИ ВЫБРАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, КОРРЕКТНОСТИ СДЕЛАННЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЙ И ПРОВЕРКИ СООТВЕТСТВИЯ ВЫПОЛНЕННОГО В ОТЧЕТЕ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СООТВЕТСТВУЮЩИМ ПОДХОДАМ И МЕТОДАМ, НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ, ОПРЕДЕЛЕННОЙ ОЦЕНЩИКОМ

Цель: определить полноту и достоверность проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки и соответствие полученных результатов рыночным условиям.

Комментарии:

Экспертом были проведены:

- проверка соответствия цели оценки установленному виду стоимости;
- проверка соответствия предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки;
- анализ обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке;
- проверка корректности сделанных в процессе оценки допущений;
- проверка соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам;
- анализ соответствия используемых Оценщиком для расчета стоимости данных на соответствие состоянию рынка;
- проверочные расчеты стоимости объекта оценки на основании используемых Оценщиком в Отчете подходов и методов. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам;
- проверка соответствия результатов расчета рыночной стоимости, полученных Экспертом, результатам расчетов Оценщика, отраженных в Отчете.

В итоге величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 19.04.2024 г. составляет:

| Объект | | |
|--|---|---|
| Встроено-пристроенное нежилое помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:20870, назначение: нежилое, площадь 167,9 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Кедровый, д. 13, промзона ГРЭС-2. | | |
| Рыночная стоимость, руб. | | |
| Объект оценки | Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей | Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей |
| Встроено-пристроенное нежилое помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:20870, назначение: нежилое, площадь 167,9 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Кедровый, д. 13, промзона ГРЭС-2 | 8 600 000,00 (Восемь миллионов шестьсот тысяч) рублей 00 копеек | 7 166 666,67 (Семь миллионов сто шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек |



Вывод:

Проведенные Экспертом проверка на соответствие цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки, обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, корректности сделанных в процессе оценки допущений и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам, полноты и достоверности проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки не выявили некорректности и ошибочности.

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам.

Замечаний по обоснованию и произведенным расчетам нет.

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете.



5. РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИНЫХ ДЕЙСТВИЙ ЭКСПЕРТА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ

Иных действий при проведении экспертизы на подтверждение стоимости объекта оценки определенной оценщиком в Отчете, экспертом не проводилось.

Рекомендация Экспертного совета НП СРО «ДСО»

Рекомендовать отчет как соответствующий статье 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОТЧЕТУ:

Отчет признается как соответствующий статье 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» по следующим причинам:

1. Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.
2. Методические основы оценки рыночной стоимости объектов имущества изложены в достаточном объеме. Замечаний по обоснованию, применению методов и произведенным расчетам нет.
3. Проведенные Экспертом проверка на соответствие цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки, обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, корректности сделанных в процессе оценки допущений и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам, полноты и достоверности проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки не выявили некорректности и ошибочности.
4. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам. Замечаний по обоснованию и произведенным расчетам нет. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющих в Отчете об оценке, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете об оценке.

Отчет соответствует требованиям закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и Федеральным стандартам оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Вывод по Отчету

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющих в Отчете об оценке, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете об оценке. Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

Утверждаю

Председатель Экспертного
совета

Эксперт



Курепов М. М.

Еценков А. В.