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
приемная (3462) 52-83-55; факс (3462) 52-80-21
общий отдел: 52-83-22; 52-45-63
E-mail: dizo@admsurgut.ru

от 16.02.2024 № 38-05-694/4

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Земельный участок площадью 2210 кв. метров, с кадастровым номером 86:10:0101253:482, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1, с видом разрешенного использования: под производственную базу в составе: РММ. Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад, внесен в реестр муниципального имущества города Сургута на основании п. 3 ст. 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действии Земельного кодекса Российской Федерации».

Реестровый № 1601201.

Директор департамента А.В. Дворников

Исполнитель:
Кульчевский Владимир Владимирович,
начальник отдела
учета и разграничения земель
управления земельных отношений
департамента имущественных
и земельных отношений,
тел.: (3462) 52-83-38;
16.02.2024

" 15 " февраля 2024 г. № 38

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	Земельный участок, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1 с кадастровым номером 86:10:0101253:482 (2210 кв.м.) инвентарный № 110855000012 кадастровый № 86:10:0101253:482	2210 м2	3 582 387,90	0,00	3 582 387,90

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

Ким Яна Ивановна
8 (3462) 52-83-65

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 18.01.2024, поступившего на рассмотрение 18.01.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

18.01.2024г. № КУВИ-001/2024-17271291	
Кадастровый номер:	86:10:0101253:482

Номер кадастрового квартала:	86:10:0101253
Дата присвоения кадастрового номера:	16.12.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1
Площадь, м2:	2210 +/- 16
Кадастровая стоимость, руб:	3582387.9
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	86:10:0000000:21961, 86:10:0101253:128, 86:10:0101036:456, 86:10:0101253:127, 86:10:0101253:123, 86:10:0101036:353
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под производственную базу в составе: РММ. Бытовое помещение цеха №4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Селютина Евгения Васильевна, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СУРГУТА

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576AC1C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

18.01.2024г. № КУВИ-001/2024-17271291	
Кадастровый номер:	86:10:0101253:482

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ город Сургут
	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 86:10:0101253:482-86/056/2020-3 10.01.2020 08:07:10
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	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

18.01.2024г. № КУВИ-001/2024-17271291	
Кадастровый номер:	86:10:0101253:482

12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат 00BB056B7401CB38D2B357bACDC8425108 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

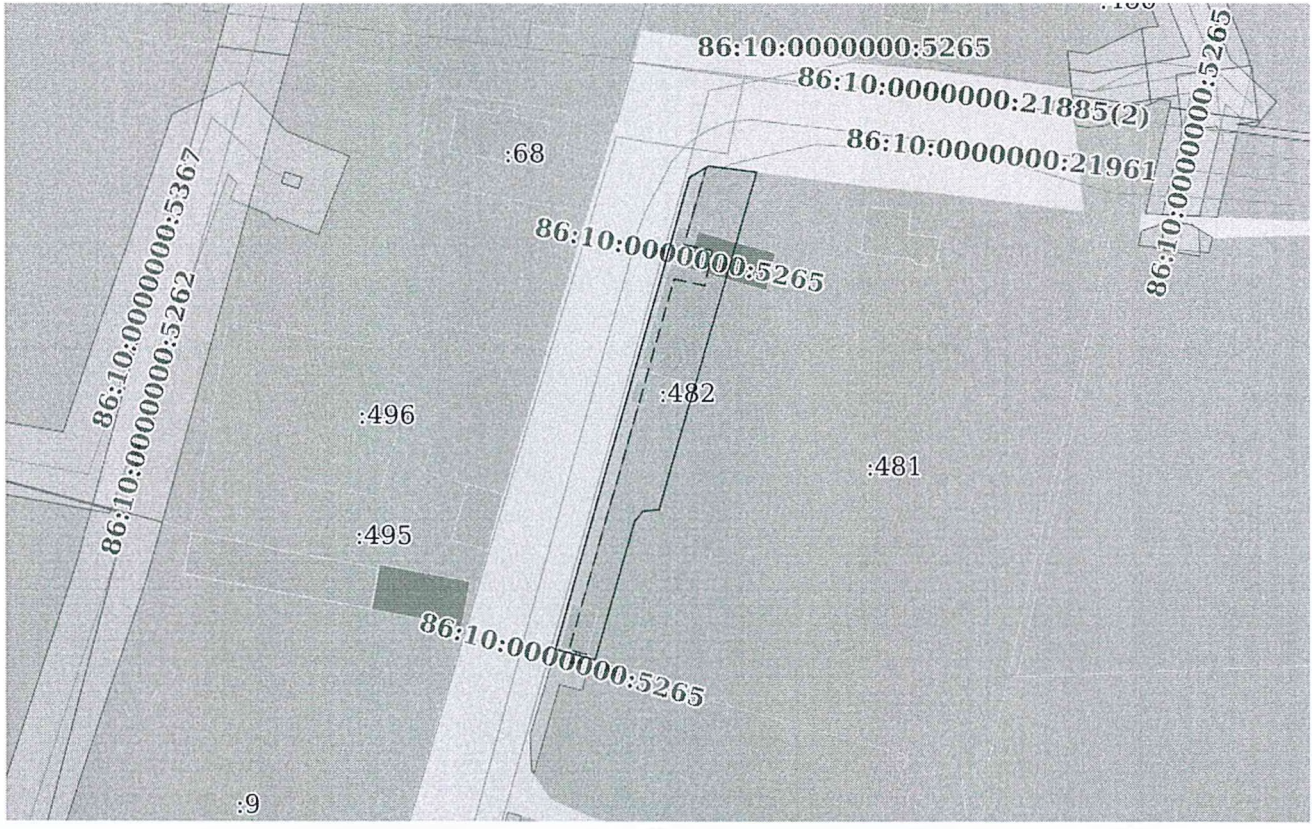
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

18.01.2024г. № КУВИ-001/2024-17271291	
Кадастровый номер:	86:10:0101253:482

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Деловой Союз Оценщиков»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 25398 от 17.05.2024 г.

на Отчет № 59/24
об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Земельный участок, кадастровый номер 86:10:0101253:482, площадь 2 210 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1.

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

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Определение задания на экспертизу

Основание проведения экспертизы:	Договор на оказание услуг по проведению экспертизы отчета об оценке № 15 от 17 апреля 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.I, 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 № 59/24 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Земельный участок, кадастровый номер 86:10:0101253:482, площадь 2 210 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1
Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке:	Не представлены
Дата составления отчета об оценке	03.05.2024 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

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso..
web: www.srodso.ru

	учреждение высшего профессионального образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА" (МФЮА); «Оценка 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"
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке	Авторы данного заключения выступают в роли независимых экспертов. Они принимают на себя обязательства произвести экспертизу предложенного Отчета объективно. Гонорар экспертов не зависит от содержания заключения. Его величина определяется объемом и сложностью работы. В соответствии с требованиями конфиденциальности автор накладывает следующие ограничения на использование данного экспертного заключения: • 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. 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. 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. 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. 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.

1.2. Сведения из отчета об оценке

Наименование объекта оценки:	Земельный участок, кадастровый номер 86:10:0101253:482, площадь 2 210 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1.
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности
Рыночная стоимость, руб.:	3 587 000,00

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

Вид определяемой стоимости	рыночная
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества
Дата определения стоимости объекта оценки:	03.05.2024 г.
Предпосылки стоимости:	
• предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним	Предполагается сделка с объектом оценки.
• 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
• предполагаемое использование объекта (наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация)	Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.
• 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	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" соблюдены.

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso..
web: www.srodso.ru

юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	
Основание для проведения работ:	Договором № 13 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 16 апреля 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 №59/24 от 03.05.2024 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.

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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		+

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso..
web: www.srodso.ru

	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	+

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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 обязателен
02	Обязателъные 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)"):		+
02.04.04.01.01	• предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;	ФСО-II, п.3 пп.1	+

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso...
web: www.srodso.ru

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	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	ФСО-7, п.8	+
02.04.10.01	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	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		+

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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		+

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.
web: www.srodso.ru

02.13.01.03	Год постройки		не требуется
02.13.01.04	Площадь здания (помещения)		не требуется
02.13.01.05	Строительный объем		не требуется
02.13.01.06	Тип конструктивной системы (группа капитальности)		не требуется
02.13.01.07	Этажность (расположение оцениваемого помещения в здании)		не требуется
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		не требуется
02.13.01.10	Состояние отделки по шкале (отлично-аварийно)		не требуется
02.13.01.11	Качество отделки по шкале (люкс-евроремонт-под отделку)		не требуется
02.13.01.12	Наличие инженерных коммуникаций		не требуется
02.13.01.13	Высота помещений (этажа)		не требуется
02.13.01.14	Фотографии объекта:		+
02.13.01.14.01	общий вид здания		не требуется
02.13.01.14.02	вид помещений		не требуется
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 :		+
02.13.01.15.01	категория		+
02.13.01.15.02	ВРИ		+
02.13.01.15.03	кадастровая стоимость земельного участка		+
02.13.01.15.04	наружные коммуникации (подключенные и возможность подключения отсутствующих)		+
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)		+
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)		+

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso...
web: www.srodso.ru

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

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

	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

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso..
web: www.srodso.ru

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

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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 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.		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

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.
web: www.srodso.ru

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.		+

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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	-

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso...
web: www.srodso.ru

	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		не требуется
02.19.01.04	Заключений специальных экспертиз		не требуется
02.19.02	Другие документы по объекту оценки		не требуется
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	+

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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.

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso...
web: www.srodso.ru

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 сравнительного подхода использован метод сравнительного анализа продаж.
Оценщиком были подобраны сопоставимые объекты-аналоги. Правила отбора объектов-аналогов в отчете описаны, замечаний к отобранным аналогам у Эксперта не возникло.
Оценщик применил необходимые корректировки на выявленные отличия: уторговывание, местоположение, вид разрешенного использования, площадь.
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.

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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 03.05.2024 г. составляет:

Объект	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, кадастровый номер 86:10:0101253:482, площадь 2 210 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1.	3 587 000,00

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso...
web: www.srodso.ru

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.

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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.

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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, имеющихся 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, имеющихся 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 _____ Курепов М. М.

Эксперт _____ Еценков А. 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

03 мая 2024 года

Отчет № 59/24

об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Земельный участок, кадастровый номер 86:10:0101253:482, площадь 2 210 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1

ЗАКАЗЧИК:	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута
ДАТА ОЦЕНКИ:	03 мая 2024 г.
СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	16 апреля 2024 г. – 03 мая 2024 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	03 мая 2024 г.

пгт. Игрим, 2024

ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»

03 мая 2024 г.

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

Уважаемый Алексей Викторович!

В соответствии с Договором № 13 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 16 апреля 2024 года оценщиками ООО «Стандарт оценки» произведено определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – **Земельный участок, кадастровый номер 86:10:0101253:482, площадь 2 210 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1** (Далее – Объект оценки).

Дата, по состоянию на которую определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – **03 мая 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 без учета НДС (20%)[1], рублей
Земельный участок, кадастровый номер 86:10:0101253:482, площадь 2 210 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1	**3 587 000 (Три миллиона пятьсот восемьдесят семь тысяч) рублей**

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 раздельно, 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

[1] «Операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения». (Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (ред. от 17.02.2021 г.), ст. 146, п. 2, пп. 6).

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1.1. Информация об Объекте оценки

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:10:0101253:482, площадь 2 210 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1
Кадастровый (или условный) номер Объекта оценки	86:10:0101253:482
Площадь, кв. м	2 210
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86:10:0101253:482-86/056/2020-3 от 10.01.2020 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
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 18.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-17271291

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 без учета НДС (20%), рублей
Земельный участок, кадастровый номер 86:10:0101253:482, площадь 2 210 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1	3 586 830

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:

Таблица 1.3. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость без учета НДС (20%)[2], рублей
Земельный участок, кадастровый номер 86:10:0101253:482, площадь 2 210 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1	3 587 000 (Три миллиона пятьсот восемьдесят семь тысяч) рублей

1.4. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Отчет № 59/24

1.5. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

03 мая 2024 г.

1.6. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки Объекта оценки является Договор № 13 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 16 апреля 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 договора. 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] «Операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения». (Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (ред. от 17.02.2021 г., ст. 146, п. 2, пп. 6).

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Земельный участок, кадастровый номер 86:10:0101253:482, площадь 2 210 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1.

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

В состав Объекта оценки входит – Земельный участок, кадастровый номер 86:10:0101253:482, площадь 2 210 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1.

2.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 2.1. Информация об имущественных правах на Объект оценки

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:10:0101253:482, площадь 2 210 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86:10:0101253:482-86/056/2020-3 от 10.01.2020 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-17271291

2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ (ОБРЕМЕНЕНИЯХ) ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 86:10:0101253:482, площадь 2 210 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1
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 18.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-17271291

2.5. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Право собственности без учета ограничений (обременений).

2.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества.

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 22.07.2008 № 159-ФЗ.

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

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

03 мая 2024 г.

2.13. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

16 апреля 2024 г. – 03 мая 2024 г.

2.14. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

03 мая 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 Договору № 13 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 16 апреля 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 СООТВЕТСТВИИ[3]

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, установленными Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор 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

[3] 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 СОБЛЮДЕНИИ[4]

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.

[4] Каждый отчет об оценке должен включить 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 договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

3.3. СВЕДЕНИЯ О КОНТРОЛИРУЮЩЕМ ОРГАНЕ ОЦЕНЩИКА[5]

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/

[5] 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»).

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» №

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 договора. 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 договором 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 неправомочных 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 сохранятся 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 договора, 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 договора 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, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ 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.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Земельный участок, кадастровый номер 86:10:0101253:482, площадь 2 210 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1.

Описание района расположения Объекта оценки

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

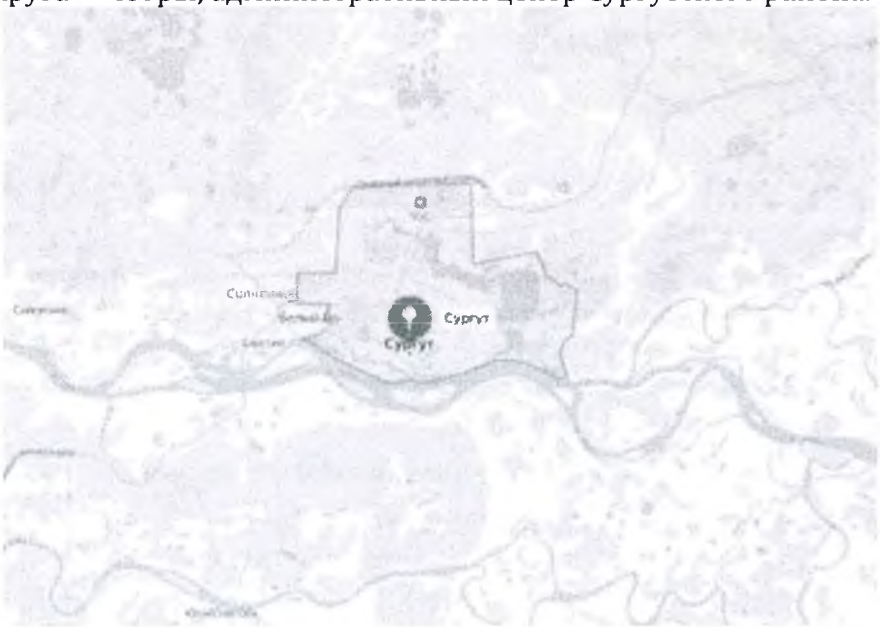


Рисунок 7.1. Местонахождение города Сургута

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°С. 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°С. Осень продолжается с начала сентября до середины октября.

Среднегодовая температура — −1,7°С. Среднегодовая скорость ветра — 4,1 м/с. Среднегодовая влажность воздуха — 76%. Норма осадков:580 мм

Климат Сургута

Показатель	Янв	Фев	Март	Апр	Май	Июнь	Июль	Авг	Сен	Окт	Нояб	Дек	Год
Абсолютный максимум, °C	[illegible]	[illegible]	11	23	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Средний максимум, °C	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Средняя температура, °C	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Средний минимум, °C	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Абсолютный минимум, °C	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Норма осадков, мм	25	22	22	25	34	57	[illegible]	[illegible]	[illegible]	55	[illegible]	32	[illegible]

Рисунок 7.2. Климат города Сургута

Численность населения

1897	1913[26]	1926[27]	1939[27]	1959[28]	1967[29]	1970[30]	1975[31]	1976[31]	1979[32]
1100	≈1600	≈1300	≈2280	≈6031	≈19 000	≈34 911	≈76 000	≈76 000	≈107 242
1982[33]	1985[34]	1986[35]	1987[36]	1989[37]	1990[37]	1991[38]	1992[39]	1993[40]	1994[41]
≈156 000	≈217 000	≈215 000	≈227 000	≈247 523	≈258 000	≈261 000	≈260 000	≈259 000	≈259 000
1995[42]	1996[43]	1997[44]	1998[45]	1999[46]	2000[47]	2001[48]	2002[49]	2003[50]	2004[51]
≈265 000	≈269 000	≈270 000	≈277 000	≈276 190	≈274 900	≈278 900	≈285 027	≈285 000	≈289 900
2005[52]	2006[53]	2007[54]	2008[55]	2009[56]	2010[57]	2011[58]	2012[59]	2013[60]	2014[61]
≈291 800	≈290 600	≈289 800	≈294 200	≈298 446	≈306 675	≈308 507	≈316 624	≈325 511	≈332 313
2015[62]	2016[63]	2017[64]	2018[65]	2019[66]	2020[67]	2021[68]			
≈340 945	≈348 643	≈350 500	≈366 169	≈373 940	≈380 632	≈396 443			

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: Земельный участок, кадастровый номер 86:10:0101253:482, площадь 2 210 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1.

Рисунок 7.4. Район местонахождения Объекта оценки

Окружающая застройка – промышленная застройка.

К Объекту оценки имеется подъезд – асфальтированная дорога.

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	Земельный участок, кадастровый номер 86:10:0101253:482, площадь 2 210 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86:10:0101253:482-86/056/2020-3 от 10.01.2020 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-17271291

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 партнёрства, 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	Земельный участок, кадастровый номер 86:10:0101253:482, площадь 2 210 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1
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 18.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-17271291

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	Земельный участок, кадастровый номер 86:10:0101253:482, площадь 2 210 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1
Кадастровый (или условный) номер Объекта оценки	86:10:0101253:482
Площадь, кв. м	2 210
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86:10:0101253:482-86/056/2020-3 от 10.01.2020 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
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 18.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-17271291

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.

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 – 3 582 387,90 руб. (Согласно Справке о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 29.12.2023 г. от 15.02.2024 г. № 38)

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-17271291;
- Выписка из реестра муниципального имущества от 16.02.2024 г. № 38-05-697/4;
- Справка о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 29.12.2023 г. от 15.02.2024 г. № 38.

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		
					февраль 2023 г. в % к		январь-февраль 2023 г. в % к январю-февралю 2022 г.
		февралю 2023 г.	январю 2024 г.		февралю 2022 г.	январю 2023 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 соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-февраль 2024 г.	В % к соответствующему 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), м² 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, типичным 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.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Все земли, помимо целевого назначения, имеют определенный, документально закрепленный вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйства может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях, и на землях населенного пункта.

Таблица 8.5. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ)	Номер ВРИ
Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов; Земли промышленности	Производственная деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады	6.0-7.0, 3.1
		Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ	
		Коммунальное обслуживание	
Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов; Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3
		Земельные участки для размещения гостиниц	
		Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства и религии	
		Обслуживание автотранспорта – размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	
		Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	

**«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 54-55).*

Таблица 8.6. 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 земельных участков
Экономическая активность	• Активный рынок недвижимости • Неактивный рынок недвижимости	Неактивный 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)	Земельный участок под индустриальную застройку

Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки – рынок земельных участков под индустриальную застройку.

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

Земельные участки в последние годы пользуются большой популярностью в качестве инструмента для инвестиций, при этом каждая перепродажа увеличивает стоимость такой земли для нового владельца и делает ее всё менее доступной. В некоторых крупных городах наиболее перспективные участки за последние несколько лет подорожали в 2–3 раза.

С момента пандемии спрос на земельные участки и дома в экономсегменте стабильно растет, однако вместе с ним увеличивается и предложение.

Рынок загородного строительства более гибкий. В отличие от многоквартирных домов, здесь сроки строительства, как правило, не превышают одного сезона, поэтому увеличение спроса достаточно быстро приводит к росту объема предложения. В 2022 году часть покупателей стала переориентироваться с покупки готового дома на приобретение земельного участка под строительство собственными силами. Такие покупатели хотят сэкономить при строительстве, спрос стали подогревать и расширившиеся программы у банков на строительство нового дома или завершение, поэтому интерес начал расти и в сегменте недостроев. При этом, если раньше основной спрос на земельные участки приходился на весну и лето, то теперь всё больше покупателей начали искать земельные участки зимой.

Доступных по цене участков в непосредственной близости к крупным российским городам становится всё меньше и радиус поиска земли под строительство собственного дома расширяется на более удаленные, но доступные по цене земельные участки.

Загородный рынок не так зависит от ипотечного кредитования, как новостройки, поэтому резкий рост ипотечных ставок в марте не оказал на него негативного влияния.

Спрос смещается в сторону покупки земельных участков. Особенно ярко эта тенденция проявилась весной 2022 года, когда до 40% всего потенциального спроса приходилось именно на земельные участки (обычная доля такого спроса — не более четверти). К лету тренд стал менее выраженным, но по-прежнему доля спроса на участки выше, чем год назад.

В том числе так россияне пытаются сохранить сбережения, то есть покупка участков — это инвестиция. Кроме того, на фоне рекордного спроса 2020–2021 годов на рынке мало ликвидных домов — найти подходящий объект все сложнее. Поэтому строительство дома становится выходом из ситуации.

Источник информации: https://iz.ru/, http://ludiipoteki.ru/news/.

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 земельных участков под индустриальную застройку. 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://hmao.cian.ru/, https://www.avito.ru/ и др.

Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке земельных участков под индустриальную, коммерческую застройку, на дату оценки – 03 мая 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 – 03 мая 2024 г.

Таблица 8.8. Информация о предложении земельных участков под коммерческую, индустриальную застройку на территории города Нижневартовска к продаже

№ п/п	Местонахождение объекта	Назначение объекта	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%) за 1 кв. м, руб.	Дата публикации/ обновления	Описание объекта	Источник информации
1	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Индустриальная, 42, стр. 4	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	6 500	46 000 000	7 077	26.12.2023	Имеются улучшения (постройки)	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/296757064/
2	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, мкр. 38-й	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	7 094	60 000 000	8 458	вчера	Имеются улучшения (постройки)	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/293153754/
3	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Саянская, 46/1	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	1 160	2 890 000	2 491	01.01.2024	Имеются улучшения (постройки)	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_116_sot._promnaznacheniya_3495886422
4	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный жилой район	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	8 400	8 400 000	1 000	29.12.2023	Свободен от улучшений	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_84_sot._promnaznacheniya_3094430408
5	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный жилой район	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	1 400	1 950 000	1 393	29.12.2023	Свободен от улучшений	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_3094272950
6	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут	Земельный участок под индустриальную, коммерческую застройку	1 400	1 950 000	1 393	14.12.2023	Свободен от улучшений	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_2998583540

В результате изучения информации в объявлениях выявленных предложений

установлено следующее:

- объекты №№ 1, 2, 3 реализуются совместно с улучшениями, расположенными на территории земельных участков. Стоимость реализации имущества, указанная в объявлении, предполагает общую стоимость земельный участок и все улучшения, расположенные на его территории. Уточнений о стоимости земельных участков и улучшений отдельно друг от друга не выявлено. Выделение стоимости непосредственно земельного участка из общей стоимости реализуемого имущества (то есть без учета стоимости улучшений) не представляется возможным. Применение данных объектов в расчетах в качестве аналогов приведет к искажению результатов оценки. Оценщиком принято решение отказаться от данных объектов 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 земельных участков под индустриальную, коммерческую застройку на территории города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югры свидетельствует о том, что рынок развит средне, является неактивным. Согласно вышеприведенному анализу рынка, рыночная стоимость за 1 квадратный метр может находиться в диапазоне от 1 000 до 8 458 рублей без учета корректировок.

Источник информации: https://www.avito.ru, https://hmao.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.

Земельная аренда, как известно, - это соглашение между двумя лицами (юридическими, физическими), в котором одна из сторон – собственник земли, а вторая оформляет во временное пользование интересующий участок для ведения предпринимательской или прочих видов деятельности.

Основой земельной аренды является договор, в котором оговорены основные условия сделки – сроки, права и обязанности сторон, особенности использования, возможности продления и прочие аспекты.

На сегодняшний день существует два варианта оформления земли во временное пользование:

1. Краткосрочная аренда. Подразумевает оформление договора на незначительный временной промежуток (обычно 5-10 лет) с возможностью продления по завершении срока действия договора. Условия пролонгации и особенности пользования участком оговариваются в соглашении между сторонами. Краткосрочная аренда земли часто оформляется для строительства или восстановления имеющихся объектов, возведения новых сооружений, обустройства парковок, благоустройства парков и так далее.

2. Долгосрочная аренда. Особенность договора – оформление земли на длительный период (обычно 49 лет). Как и в случае с краткосрочной арендой в договоре должны оговариваться основные моменты сотрудничества и пролонгации соглашения. Земельная аренда на столь длительный срок необходима в случае длительной эксплуатации выбранного объекта, организации предпринимательской деятельности, а также при дальнейших планах оформления участка в личную собственность.

3. Кроме этого, выделяют еще бессрочную аренду, которая не имеет фиксированных ограничений по сроку, кроме одного – верхнего предела, который составляет 49 лет (как и в случае с долгосрочной арендой). Любая из сторон имеет право расторгнуть такое соглашение в любой момент при условии заблаговременного согласования своих действий.

Таблица 8.9. Коэффициенты для корректировки на передаваемые права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77

**«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 82).*

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 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.

Характеристика рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, зависят от активности соответствующего сегмента рынка.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок.

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и покупателей, редкими сделками.

В рамках настоящего отчета об оценке для расчетов целесообразно использовать коэффициенты на уторгование для неактивного рынка.

Таблица 8.10. Коэффициенты для корректировки на уторгование, %

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9	16,4	19,3
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7	14,3	17,0
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3	18,4	22,3
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9	14,1	17,7

Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7	12,3	15,0
Земельные участки под объекты рекреации	18,3	17,0	19,6
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2	15,6	18,9

**«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 294).*

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 8.11. Коэффициенты для корректировки на период продажи

Класс объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	11	7
Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8
Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	22	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	11	21	14

**Статриелт. Корректировки рыночной стоимости земельных участков: Сроки ликвидности, сроки продажи, экспозиции – типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2024 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3460-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2024-goda-1)*

Наличие улучшений

В соответствии с п. 20 ФСО №7 «рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

Возможность подключения коммуникаций

На стоимость земельного участка влияет возможность подключения коммуникаций (электричество, газ и т.д.).

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость. Земельные участки различного назначения с уже имеющимися на территории коммуникациями предлагаются по самым высоким ценам, и по мере

снижения количества подведенных коммуникаций цены на земельные участки снижаются.

В предложениях по продаже земельных участков среди основных видов коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, а также прочие коммуникации (водоснабжение и канализация, отопление), которые, как правило, сгруппированы вместе.

Не все земельные участки включают в себе различные виды коммуникаций на этапе продажи. Необходимо также рассматривать возможности проведения коммуникаций на рассматриваемый участок, учитывать наличие технических условий для их подключения, которое, в первую очередь, зависит от месторасположения участка. Чем дальше земельный участок находится от населенного пункта, тем дороже обходятся коммуникации.

Таблица 8.12. Коэффициенты для корректировки на наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71	0,76

**«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 181).*

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.

Таблица 8.13. Коэффициенты для корректировки на местоположение в зависимости от численности населения

Земельные участки под индустриальную застройку													
Численность, тыс. чел.		Город расположения объекта-аналога											
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1 400	1 400-2 100
Город расположения Объекта оценки	15-25	1,00	0,85	0,74	0,64	0,56	0,49	0,44	0,39	0,34	0,30	0,26	-
	25-40	1,17	1,00	0,87	0,76	0,66	0,58	0,51	0,45	0,40	0,35	0,30	0,27
	40-60	1,36	1,15	1,00	0,87	0,76	0,67	0,59	0,52	0,46	0,40	0,35	0,31
	60-90	1,55	1,32	1,14	1,00	0,87	0,77	0,68	0,60	0,52	0,46	0,40	0,35
	90-135	1,77	1,51	1,31	1,14	1,00	0,88	0,78	0,69	0,60	0,52	0,46	0,40
	135-200	2,03	1,72	1,49	1,31	1,14	1,00	0,89	0,78	0,68	0,60	0,52	0,46
	200-280	2,28	1,94	1,68	1,47	1,29	1,13	1,00	0,88	0,77	0,67	0,59	0,52
	280-420	2,59	2,20	1,91	1,67	1,46	1,28	1,13	1,00	0,87	0,76	0,67	0,59
	420-630	2,96	2,52	2,18	1,91	1,67	1,46	1,30	1,14	1,00	0,87	0,77	0,67
	630-950	3,39	2,88	2,50	2,19	1,91	1,67	1,49	1,31	1,15	1,00	0,88	0,77
	950-1 400	3,87	3,29	2,85	2,49	2,18	1,91	1,69	1,49	1,31	1,14	1,00	0,88
	1 400-2 100	-	3,76	3,26	2,85	2,49	2,18	1,93	1,71	1,49	1,30	1,14	1,00

**«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 137).*

Назначение

Разрешенное использование земельных участков – неотъемлемая составляющая их правового режима. Установление разрешенного использования земельного участка служит для определения конкретного, устойчивого способа его эксплуатации, соответствующего целевому назначению земель, из состава которых он образован. В случае различия вида разрешенного использования Объекта оценки и объектов-аналогов необходимо введение корректировки.

Зачастую ввиду ограниченности рынка земельных участков определенного назначения, оценщик вынужден использовать в качестве аналогов земельные участки иного назначения, рынок которых в данном районе более развит.

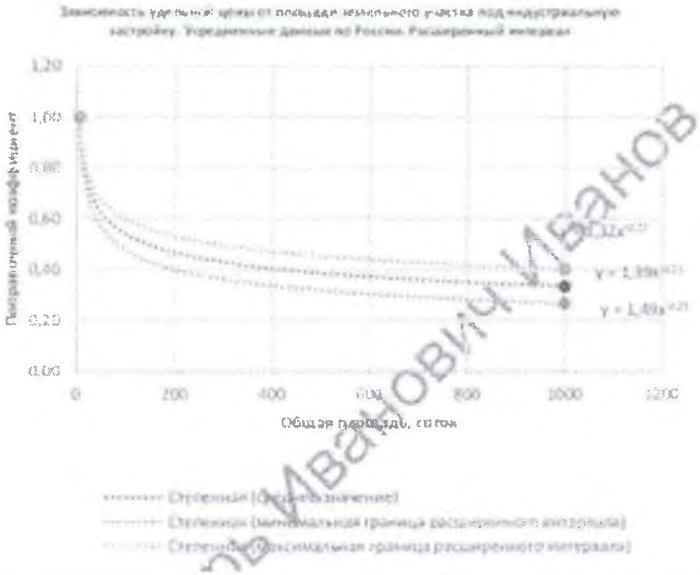
Таблица 8.14. Коэффициенты для корректировки на назначение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56	0,64
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,94	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,62	0,71

**«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 214).*

Площадь участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.



**«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 131).*

8.7. ВЫВОД

Анализ рынка земельных участков под индустриальную, коммерческую застройку на

территории города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югры свидетельствует о том, что рынок развит средне, является неактивным. Согласно вышеприведенному анализу рынка, рыночная стоимость за 1 квадратный метр может находиться в диапазоне от 1 000 до 8 458 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://hmao.cian.ru/, https://www.avito.ru/ и др.

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.

Учитывая объем имеющейся информации и вид Объекта оценки Оценщику не представляется возможным определить затраты для применения затратного подхода.

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 купли-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.

После корректировки цен объектов-аналогов, итоговая величина (в рамках сравнительного подхода) имеет важное значение в согласовании результатов, полученных другими подходами к оценке.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

- Выбор и установление цены объектов-аналогов;
- Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
- Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
- Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.

Объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки.

В целях настоящей оценки подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с Объектом оценки, не требующие значительных корректировок.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание месторасположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

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

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 земельного участка.

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. Информация об имущественных правах, разрешенного использовании, площадях были получены согласно сведениям Росреестра (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online).

Таблица 10.1. Информация об объектах-аналогах, определенная в соответствии с данными сайта Росреестра

Характеристика	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Кадастровый номер (при сопоставлении данных карт и публичной кадастровой карты)	86:03:0051709:276	86:03:0051709:279	86:03:0051709:281
Местонахождение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Сургутский район, пгт. Белый Яр, ул. Таежная, д. 22/1	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Сургутский район, пгт. Белый Яр, ул. Таежная, д. 22/4	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Сургутский район, пгт. Белый Яр, ул. Таежная, д. 22/6
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования (назначение)	Объекты для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи, теплые стоянки, лодочные станции, открытые стоянки и площадки для парковки автотранспорта)	Объекты для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи, теплые стоянки, лодочные станции, открытые стоянки и площадки для парковки автотранспорта)	Объекты для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи, теплые стоянки, лодочные станции, открытые стоянки и площадки для парковки автотранспорта)
Уточненная площадь кв. м	8 409	1 423	1 415
Ограничения (обременения)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Таблица 10.2. Выбор объектов-аналогов и сравнение их с Объектом оценки

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок

Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка	Цена сделки	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период продажи / дата оценки[6]	Дата оценки – 03 мая, 2024 г.	29.12.2023 г.	29.12.2023 г.	14.12.2023 г.
Местонахождение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Сургутский район, пгт. Белый Яр, ул. Таежная, д. 22/1	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Сургутский район, пгт. Белый Яр, ул. Таежная, д. 22/4	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Сургутский район, пгт. Белый Яр, ул. Таежная, д. 22/6
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад	Объекты для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи, теплые стоянки, лодочные станции, открытые стоянки и площадки для парковки автотранспорта)	Объекты для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи, теплые стоянки, лодочные станции, открытые стоянки и площадки для парковки автотранспорта)	Объекты для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи, теплые стоянки, лодочные станции, открытые стоянки и площадки для парковки автотранспорта)
Наличие улучшений	Условно-свободный от улучшений	Свободен от застройки	Свободен от застройки	Свободен от застройки
Наличие коммуникаций	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Площадь, кв. м	2 210	8 409	1 423	1 415
Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей	-	8 400 000	1 950 000	1 950 000
Рыночная стоимость без учета НДС (20%) за 1 кв. м, рублей	-	999	1 370	1 378
Источник информации	-	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_84_sot._promnaznacheniya_3094430408	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_3094272950	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_2998583540

ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Передаваемые права

Цена сделки определяется составом имущественных прав. 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.

Земельная аренда, как известно, - это соглашение между двумя лицами (юридическими, физическими), в котором одна из сторон – собственник земли, а вторая оформляет во временное пользование интересующий участок для ведения

[6] Объекты-аналоги действительны на дату оценки

предпринимательской или прочих видов деятельности.

Основой земельной аренды является договор, в котором оговорены основные условия сделки – сроки, права и обязанности сторон, особенности использования, возможности продления и прочие аспекты.

На сегодняшний день существует два варианта оформления земли во временное пользование:

1. Краткосрочная аренда. Подразумевает оформление договора на незначительный временной промежуток (обычно 5-10 лет) с возможностью продления по завершении срока действия договора. Условия пролонгации и особенности пользования участком оговариваются в соглашении между сторонами. Краткосрочная аренда земли часто оформляется для строительства или восстановления имеющихся объектов, возведения новых сооружений, обустройства парковок, благоустройства парков и так далее.

2. Долгосрочная аренда. Особенность договора – оформление земли на длительный период (обычно 49 лет). Как и в случае с краткосрочной арендой в договоре должны оговариваться основные моменты сотрудничества и пролонгации соглашения. Земельная аренда на столь длительный срок необходима в случае длительной эксплуатации выбранного объекта, организации предпринимательской деятельности, а также при дальнейших планах оформления участка в личную собственность.

3. Кроме этого, выделяют еще бессрочную аренду, которая не имеет фиксированных ограничений по сроку, кроме одного – верхнего предела, который составляет 49 лет (как и в случае с долгосрочной арендой). Любая из сторон имеет право расторгнуть такое соглашение в любой момент при условии заблаговременного согласования своих действий.

Таблица 10.3. Коэффициенты для корректировки на передаваемые права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77

**«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 82).*

Согласно сведениям Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-17271291, оцениваемый земельный участок в собственности, сведения об ограничениях (обременениях) права в виде аренды не зарегистрированы. В ходе изучения информации в объявлениях объектов-аналогов и сопоставлении ее с данными Росреестра установлено, что объекты-аналоги в собственности, ограничения (обременения) права не выявлены. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Условия финансирования

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

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 ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного 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

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

Характеристика рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, зависят от активности соответствующего сегмента рынка.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок.

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и покупателей, редкими сделками.

В рамках настоящего отчета об оценке для расчетов целесообразно использовать коэффициенты на уторгование для неактивного рынка.

Таблица 10.4. Коэффициенты для корректировки на уторгование, %

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9	16,4	19,3
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7	14,3	17,0
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3	18,4	22,3
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9	14,1	17,7
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7	12,3	15,0
Земельные участки под объекты рекреации	18,3	17,0	19,6

Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2	15,6	18,9

**«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 294).*

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на торг. В рамках настоящего отчета об оценке скидка на уторгование для земельных участков под индустриальную застройку определена в размере среднего значения – 17,9%. Корректировки составят 0,821.

Период продажи

Под корректировкой цен на период 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 выставлялись на продажу 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 10.5. Коэффициенты для корректировки на период продажи

Класс объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	11	7
Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8
Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	22	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	11	21	14

**Статриелт. Корректировки рыночной стоимости земельных участков: Сроки ликвидности, сроки продажи, экспозиции – типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2024 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3460-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2024-goda-1)*

Диапазон допустимых сроков экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 7 до 22 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.

Наличие улучшений

В соответствии с п. 20 ФСО №7 «рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для

использования в соответствии с видом его фактического использования».

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

Возможность подключения коммуникаций

На стоимость земельного участка влияет возможность подключения коммуникаций (электричество, газ и т.д.).

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость. Земельные участки различного назначения с уже имеющимися на территории коммуникациями предлагаются по самым высоким ценам, и по мере снижения количества подведенных коммуникаций цены на земельные участки снижаются.

В предложениях по продаже земельных участков среди основных видов коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, а также прочие коммуникации (водоснабжение и канализация, отопление), которые, как правило, сгруппированы вместе.

Не все земельные участки включают в себе различные виды коммуникаций на этапе продажи. Необходимо также рассматривать возможности проведения коммуникаций на рассматриваемый участок, учитывать наличие технических условий для их подключения, которое, в первую очередь, зависит от месторасположения участка. Чем дальше земельный участок находится от населенного пункта, тем дороже обходятся коммуникации.

Таблица 10.6. Коэффициенты для корректировки на наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71	0,76

**«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 181).*

Документации, подтверждающей наличие или отсутствие тех или иных коммуникаций на оцениваемом земельном участке, Заказчиком не предоставлено. Объект оценки и объекты-аналоги расположены на застроенных территориях, коммуникации проходят либо по границам участков, либо в непосредственной близости, и имеется возможность подключения. 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.

Таблица 10.7. Коэффициенты для корректировки на местоположение в зависимости от численности населения

Земельные участки под индустриальную застройку													
Численность, тыс. чел.		Город расположения объекта-аналога											
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1 400	1 400-2 100
Город расположения Объекта оценки	15-25	1,00	0,85	0,74	0,64	0,56	0,49	0,44	0,39	0,34	0,30	0,26	-
	25-40	1,17	1,00	0,87	0,76	0,66	0,58	0,51	0,45	0,40	0,35	0,30	0,27
	40-60	1,36	1,15	1,00	0,87	0,76	0,67	0,59	0,52	0,46	0,40	0,35	0,31
	60-90	1,55	1,32	1,14	1,00	0,87	0,77	0,68	0,60	0,52	0,46	0,40	0,35
	90-135	1,77	1,51	1,31	1,14	1,00	0,88	0,78	0,69	0,60	0,52	0,46	0,40
	135-200	2,03	1,72	1,49	1,31	1,14	1,00	0,89	0,78	0,68	0,60	0,52	0,46
	200-280	2,28	1,94	1,68	1,47	1,29	1,13	1,00	0,88	0,77	0,67	0,59	0,52
	280-420	2,59	2,20	1,91	1,67	1,46	1,28	1,13	1,00	0,87	0,76	0,67	0,59
	420-630	2,96	2,52	2,18	1,91	1,67	1,46	1,30	1,14	1,00	0,87	0,77	0,67
	630-950	3,39	2,88	2,50	2,19	1,91	1,67	1,49	1,31	1,15	1,00	0,88	0,77
	950-1 400	3,87	3,29	2,85	2,49	2,18	1,91	1,69	1,49	1,31	1,14	1,00	0,88
	1 400-2 100	-	3,76	3,26	2,85	2,49	2,18	1,93	1,71	1,49	1,30	1,14	1,00

**«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 137).*

Оцениваемый земельный участок расположен в границах города Сургута, численность населения которого составляет 396 443 человека. В ходе изучения информации в объявлениях объектов-аналогов и сопоставлении ее с данными Росреестра установлено, что объекты-аналоги расположены в границах поселка Белый Яр, численность населения которого составляет 16 141 человек. Корректировки составят 2,59.

Назначение

Разрешенное использование земельных участков – неотъемлемая составляющая их правового режима. Установление разрешенного использования земельного участка служит для определения конкретного, устойчивого способа его эксплуатации, соответствующего целевому назначению земель, из состава которых он образован. В случае различия вида разрешенного использования Объекта оценки и объектов-аналогов необходимо введение корректировки.

Зачастую ввиду ограниченности рынка земельных участков определенного назначения, оценщик вынужден использовать в качестве аналогов земельные участки иного назначения, рынок которых в данном районе более развит.

Таблица 10.8. Коэффициенты для корректировки на назначение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56	0,64
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,94	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,62	0,71

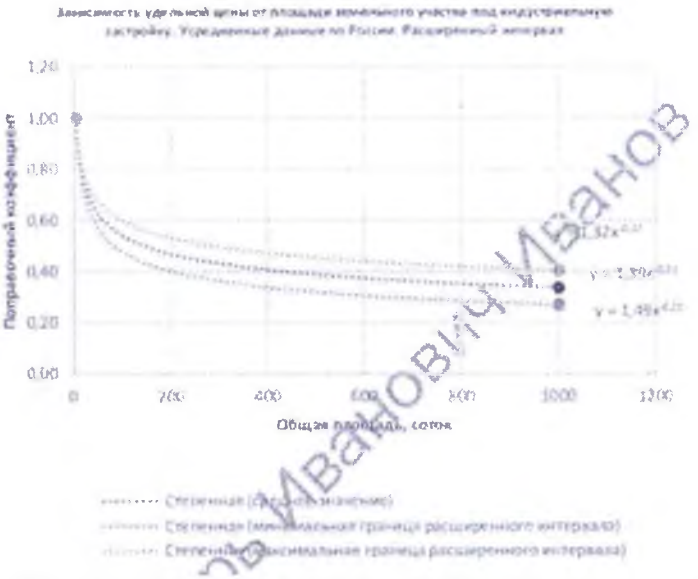
**«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 214).*

Согласно сведениям Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от

18.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-17271291, вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад. Согласно соответствию классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования, представленному в таблице 8.5 настоящего отчета об оценке, оцениваемый земельный участок относится к классу земельных участков под индустриальную застройку. В ходе изучения информации в объявлениях объектов-аналогов и сопоставлении ее с данными Росреестра определено, что объекты-аналоги относятся к классу земельных участков под коммерческую застройку. Корректировки составят 0,60.

Площадь участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.



«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 131).

В рамках настоящей оценки корректировки на площадь определены в соответствии со следующей закономерностью:

$$y = 1{,}39 \times X^{-0{,}21}$$

Таблица 10.9. Определение коэффициентов

Объект	Площадь объекта, кв. м	Коэффициент
Объект оценки	2 210	0,2759 (1,39 x 2 210 ^ -0,21)
Объект-аналог № 1	8 409	0,2084 (1,39 x 8 409 ^ -0,21)
Объект-аналог № 2	1 423	0,3026 (1,39 x 1 423 ^ -0,21)
Объект-аналог № 3	1 415	0,3029 (1,39 x 1 415 ^ -0,21)

Корректировки составят: для объекта-аналога № 1 – 1,32 (0,2759/0,2084), для объекта-аналога № 2 – 0,91 (0,2759/0,3026), для объекта-аналога № 3 – 0,91 (0,2759/0,3029).

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:

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

К – 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:

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

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

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	2 210	8 409	1 423	1 415
Рыночная стоимость, рублей	-	8 400 000	1 950 000	1 950 000
Рыночная стоимость за 1 кв. м, рублей	-	999	1 370	1 378
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	999	1 370	1 378
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	999	1 370	1 378
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	999	1 370	1 378
Корректировка на уторгование	-	0,821	0,821	0,821
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	820	1 125	1 131
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	820	1 125	1 131
Корректировка на месторасположение	-	2,59	2,59	2,59
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	2 124	2 914	2 929
Корректировка на назначение	-	0,60	0,60	0,60
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 274	1 748	1 757
Корректировка на наличие улучшений	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 274	1 748	1 757
Корректировка на подключение к коммуникациям	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 274	1 748	1 757
Корректировка на площадь	-	1,32	0,91	0,91
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 682	1 591	1 599
Сумма корректировок по аналогам, %	-	*248,9000*	*225,9000*	*225,9000*
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	*0,0040*	*0,0044*	*0,0044*
Сумма нормированных удельных весов	-		*0,0128*	
Весовые коэффициенты	-	*0,3125*	*0,3438*	*0,3438*

Взвешенная стоимость	-	526	547	550
Рыночная стоимость с учетом всех корректировок без учета НДС (20%), руб./кв. м	1 623			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимого имущества без учета НДС (20%), рублей	3 586 830			

Таблица 10.11. Обоснование весомых коэффициентов

Объекты-аналоги	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб./ кв. м	1 682	1 591	1 599
Средняя величина (математическое ожидание), руб. кв. м	1 624		
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв. м	41		
Коэффициент вариации, %	3		
Пороговое значение, %	< 30		
Вывод:	Выборка однородна		

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества – Земельный участок, кадастровый номер 86:10:0101253:482, площадь 2 210 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1, определенная сравнительным подходом, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки, без учета НДС (20%) составила:

3 586 830

(Три миллиона пятьсот восемьдесят шесть тысяч восемьсот тридцать) рублей

10.2.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

10.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

Существует два способа определения стоимости имущества в рамках доходного подхода:

- первый способ – определить доход от сдачи в аренду оцениваемого имущества, затем с помощью метода дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость оцениваемого имущества;
- второй способ – рассчитать чистый доход от функционирования приносящей доход системы (т.е. определить прогнозируемые денежные потоки предприятия) частью которой являются оцениваемые объекты. Затем методом остатка вычленяется часть дохода, которую можно отнести к оцениваемым объектам. Далее с помощью метода

дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость оцениваемого имущества.

Конструирование денежного потока, который мог бы генерировать Объект оценки самостоятельно без иных активов предприятия, не представляется возможным в связи со значительной долей субъективизма, неизбежно сопровождающей подобное конструирование, что неприемлемо с учетом назначения настоящей оценки.

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

В силу выше указанных причин расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом не произведен.

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 без учета НДС (20%), руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб.
Затратный подход	Не применялся	-	Не применялся
Сравнительный подход	3 586 830	1,00	3 586 830
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб.	3 586 830		
Согласованная рыночная стоимость без учета НДС (20%) с учетом округления, руб.	3 587 000		

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 без учета НДС (20%)[7], рублей
Земельный участок, кадастровый номер 86:10:0101253:482, площадь 2 210 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1	3 587 000 (Три миллиона пятьсот восемьдесят семь тысяч) рублей

Необходимо отметить, что, согласно п. 30 ФСО № 7, сделанный Оценщиком вывод о стоимости Объекта оценки и цена, установленная в ходе реальной сделки, могут отличаться ввиду различных факторов, возникающих по причинам, не зависящим от Оценщика, к которым относятся отклонения исходных данных, возникающих из-за неточности собираемой информации, содержащей лишь усредненные значения показателей, и отклонения в расчетах стоимости, возникающих вследствие выполнения ряда математических и логических операций над исходными данными. В рамках настоящего Отчета стандартное отклонение результата оценки, принимается равным коэффициенту детерминации модели расчета рыночной стоимости. Так как модели с коэффициентом детерминации выше 70% признаются достоверными, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки, составляют ±30%.

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»).

Отчет составил оценщик:
Сербская Анна Дмитриевна
Дата составления отчета: 03 мая 2024 года

[7] «Операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения». (Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (ред. от 17.02.2021 г., ст. 146, п. 2, пп. 6).

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

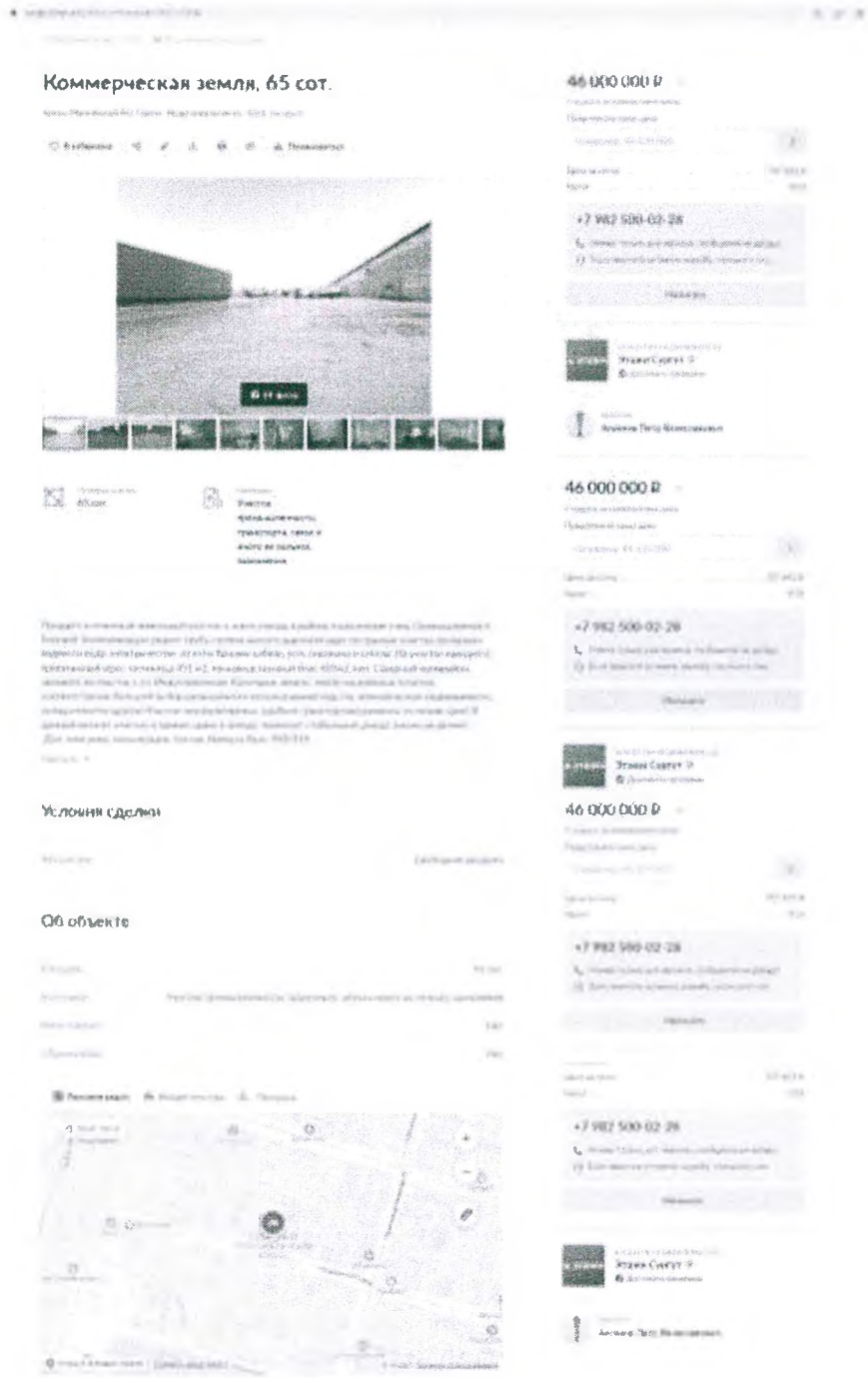
№ 59/24

об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Земельный участок, кадастровый номер 86:10:0101253:482, площадь 2 210 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1

Информация для оценки

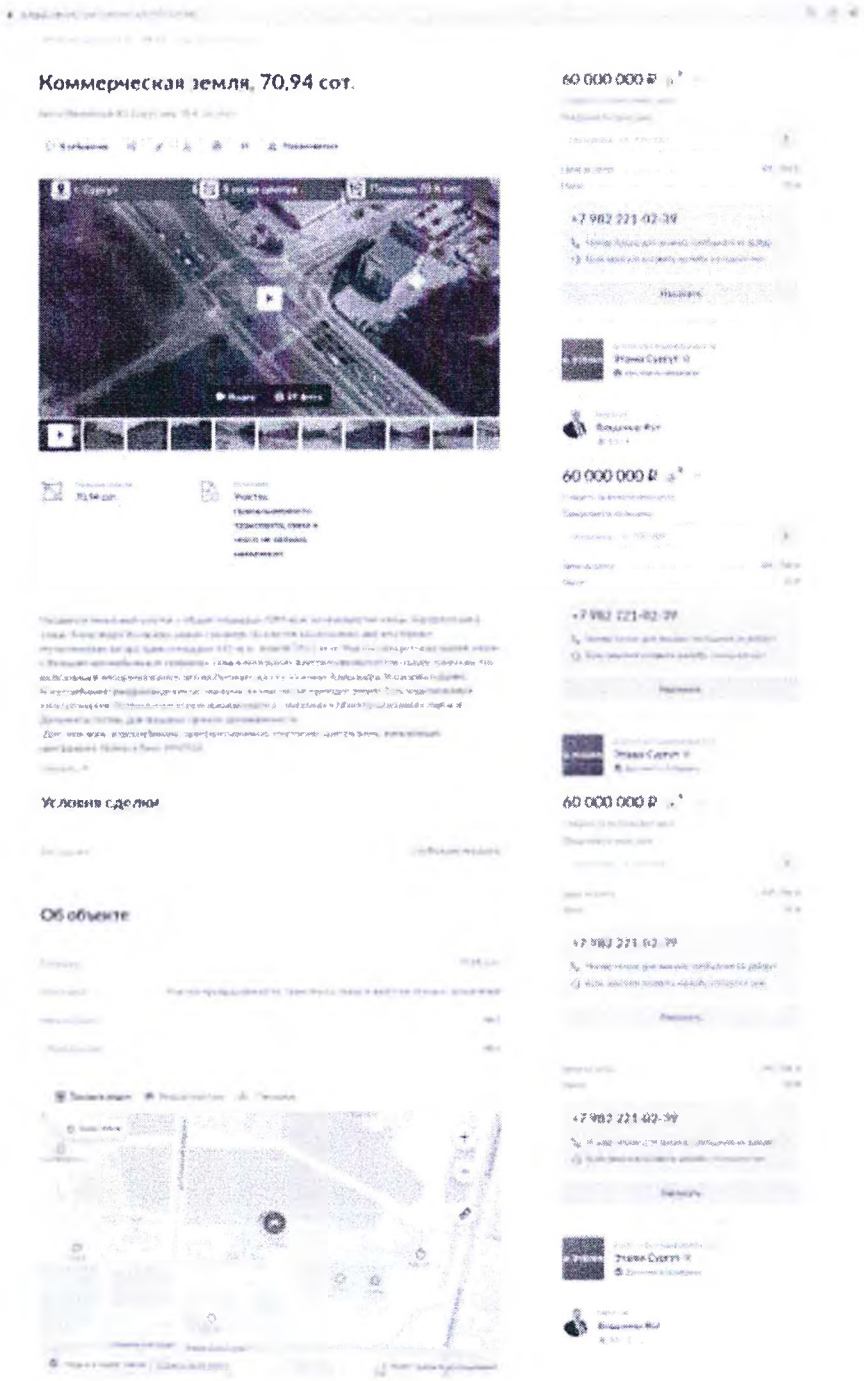
Предложения земельных участков под индустриальную, коммерческую застройку, представленные к продаже

Объект № 1



https://surgut.cian.ru/sale/commercial/296757064/

Объект № 2

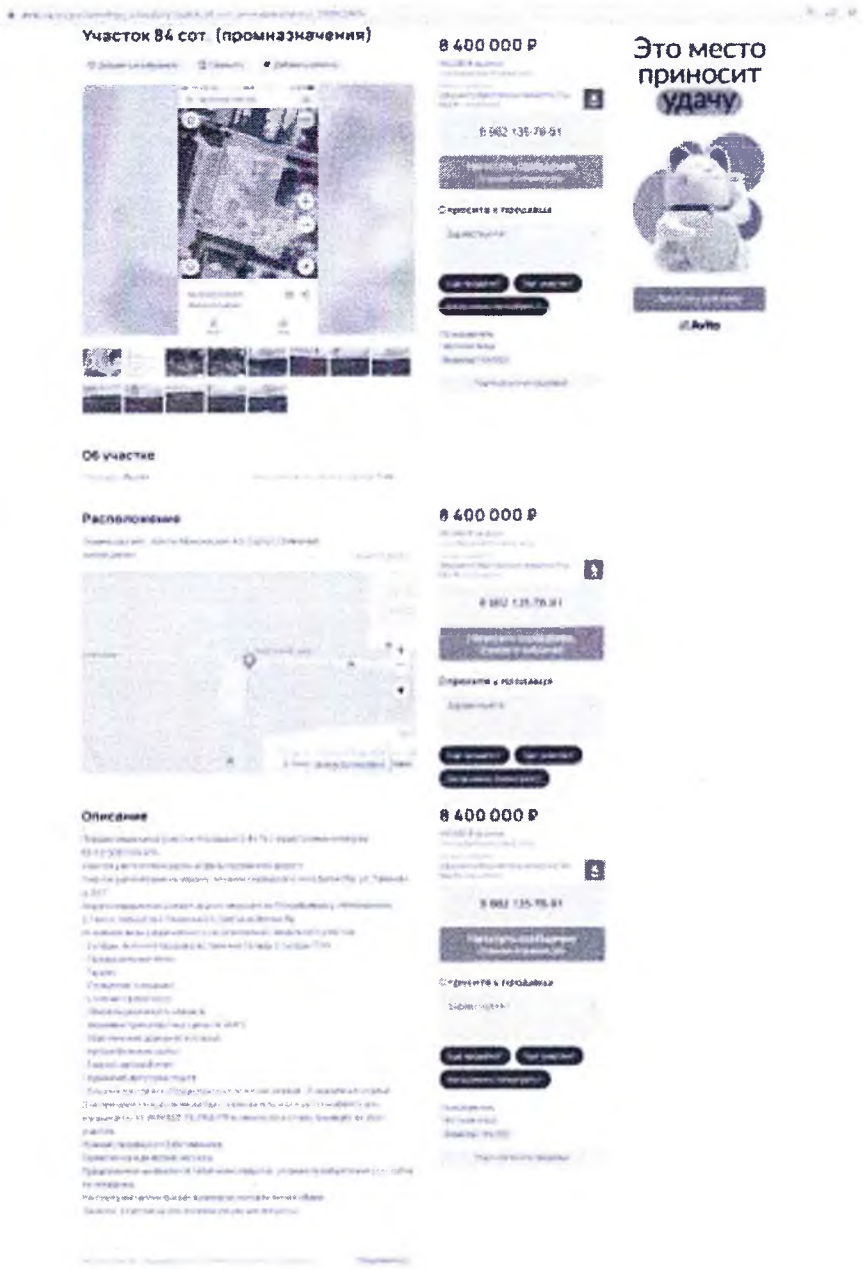


https://surgut.cian.ru/sale/commercial/293153754/

Объект № 3

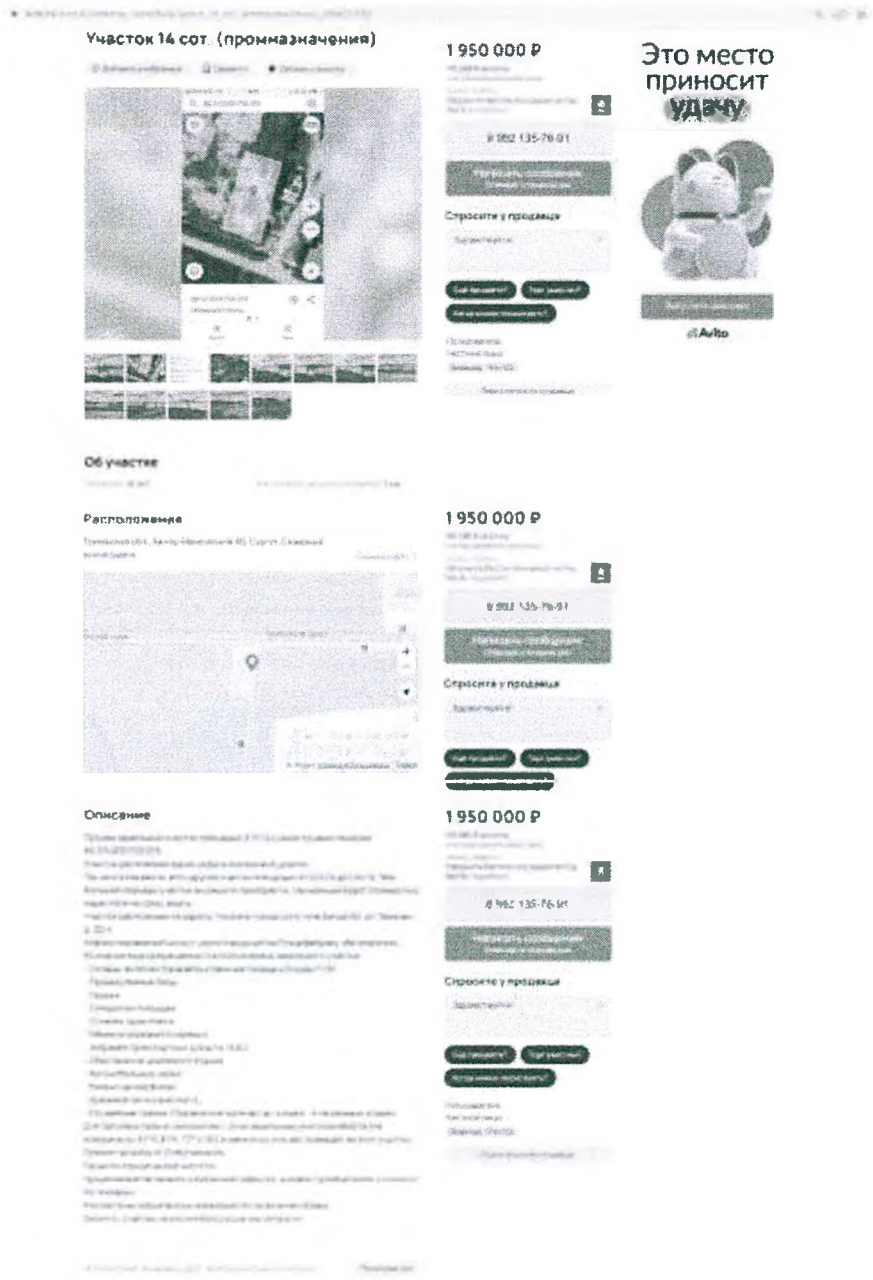
https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_116_sot._promnaznacheniya_3495886422

Объект № 4



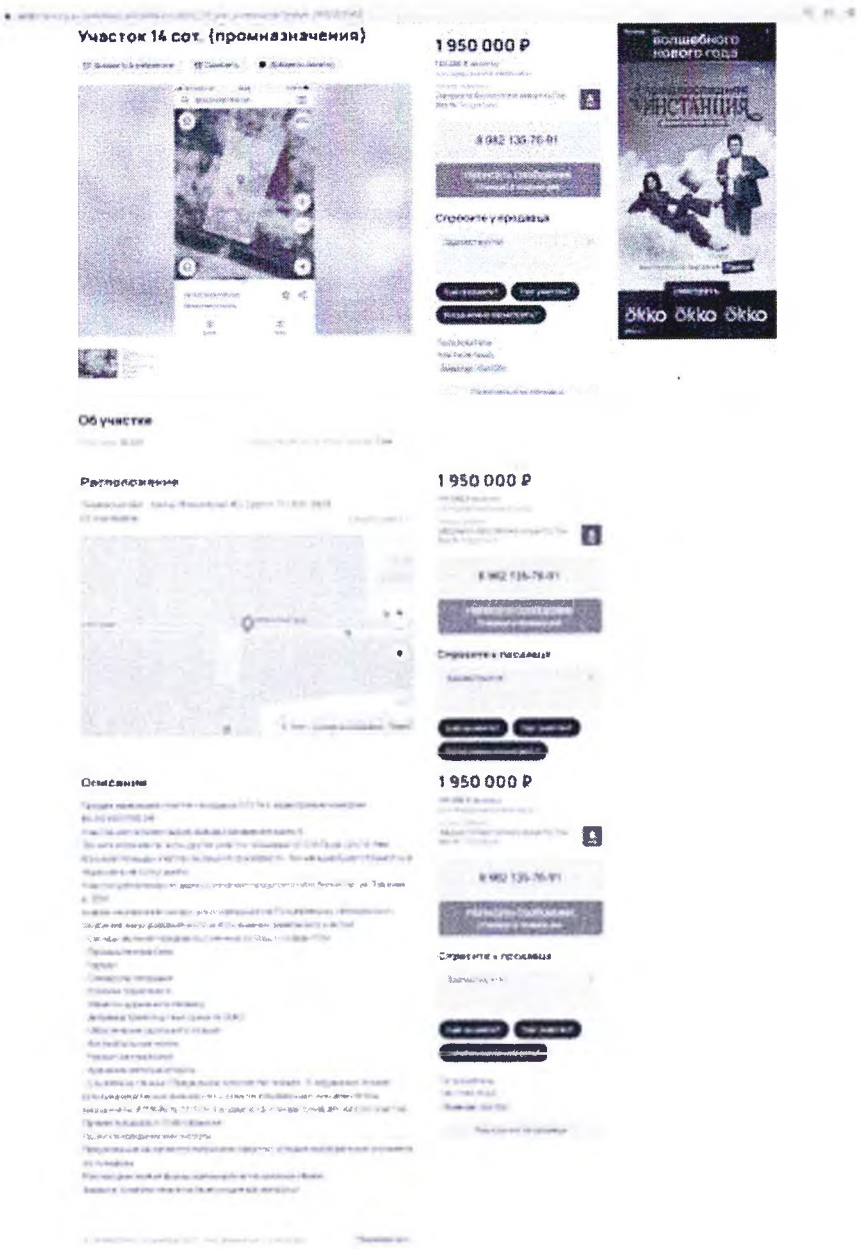
https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_84_sot._promnaznacheniya_3094430408

Объект № 5



https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_3094272950

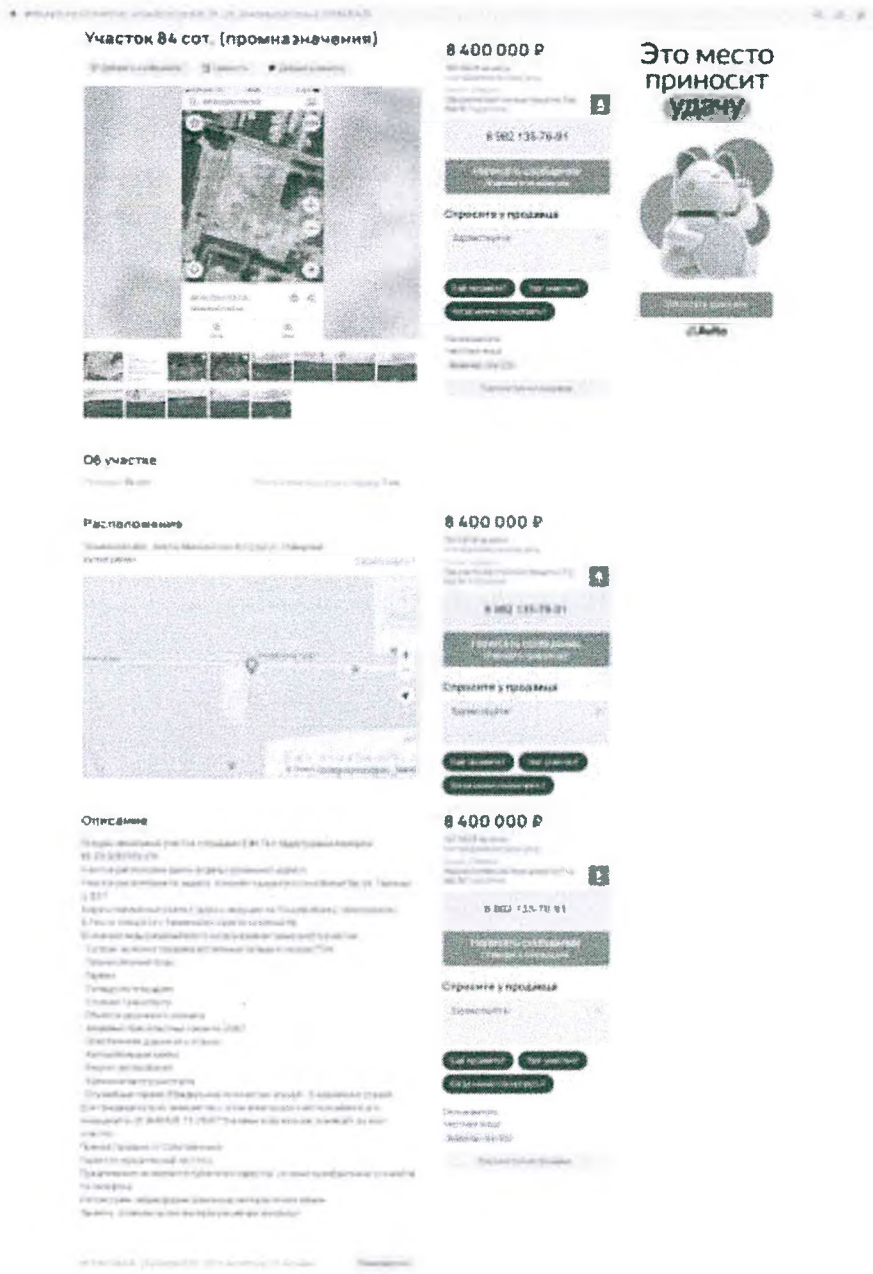
Объект № 6



https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_2998583540

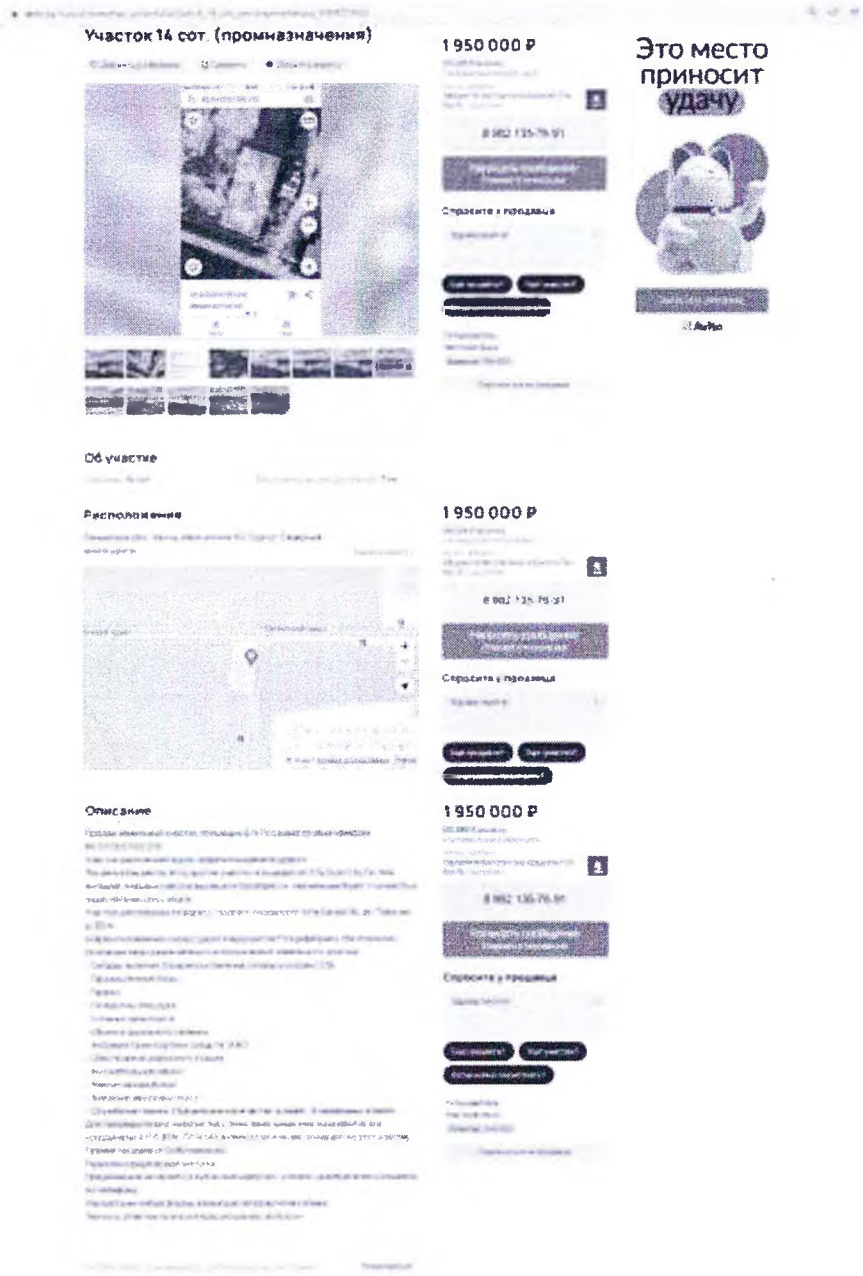
Предложения земельных участков под индустриальную, коммерческую застройку, использованные в расчетах в качестве аналогов

Объект-аналог № 1



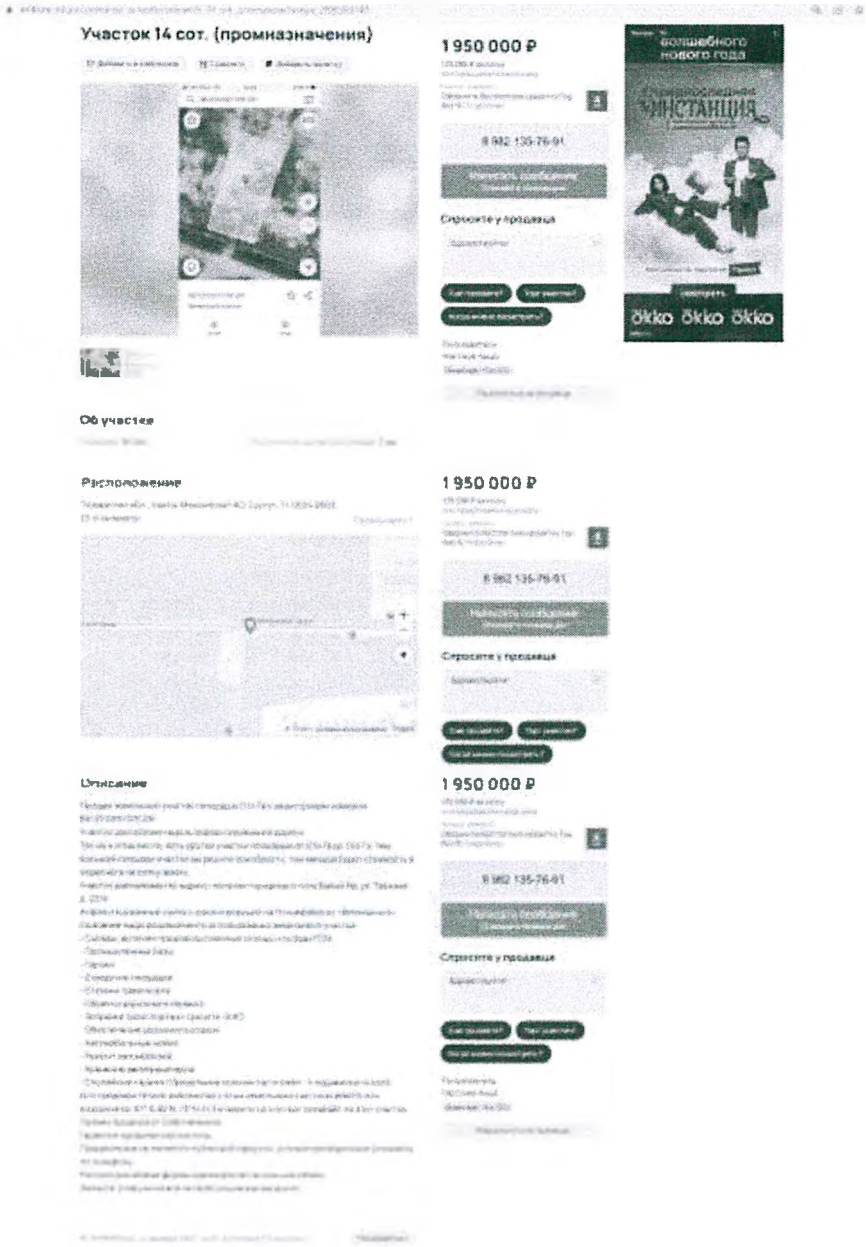
https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_84_sot._promnaznacheniya_3094430408

Объект-аналог № 2



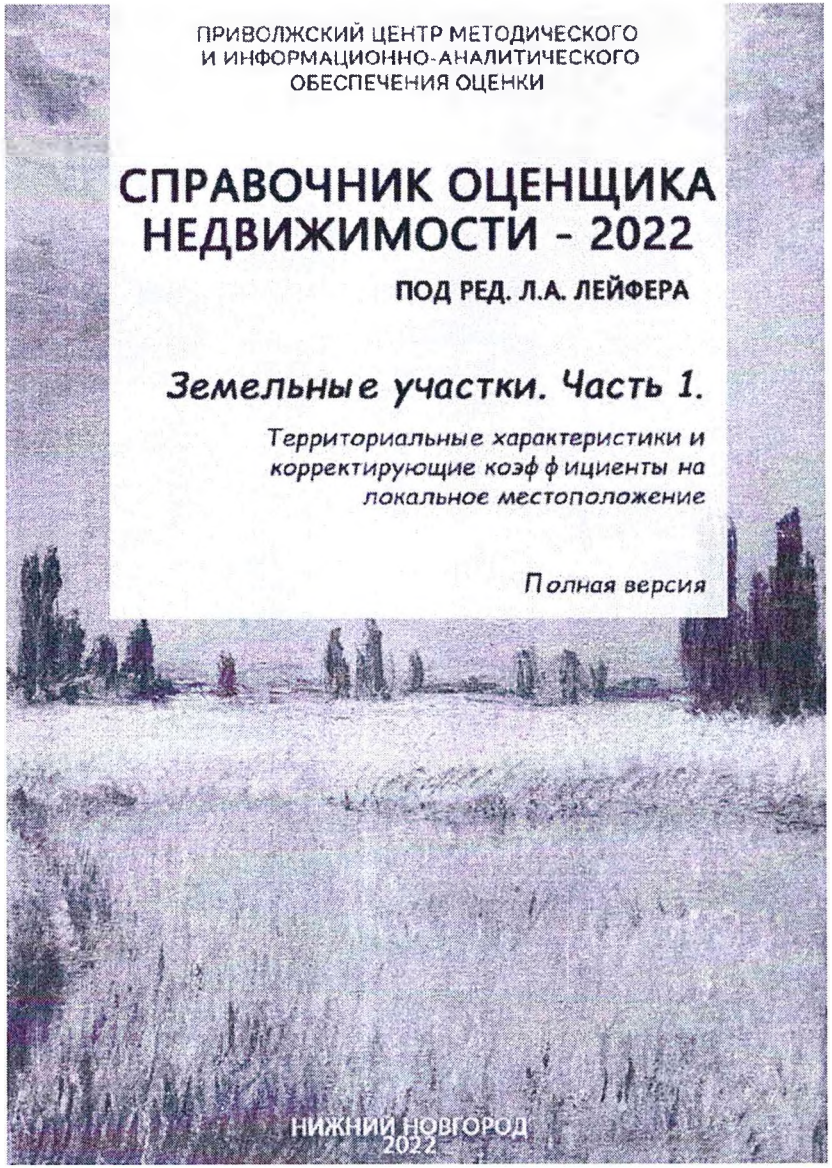
https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_3094272950

Объект-аналог № 3



https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_2998583540

Источники информации для внесения корректировок



области применения. Это относится, прежде всего, к диапазону значений численности населения, который ограничен значениями интервалов, указанных в матрице.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога для земельных участков под коммерческую застройку

Таблица 34

Город расположения объекта оценки	Города расположения объекта аналога											
Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950 – 1400	1400 - 2100
15-25	1.00	0.97	0.95	0.92	0.9	0.88	0.86	0.84	0.82	0.80	0.78	0.76
25-40	1.03	1.00	0.97	0.95	0.93	0.91	0.89	0.87	0.85	0.83	0.81	0.79
40-60	1.06	1.03	1.00	0.98	0.95	0.93	0.91	0.89	0.87	0.85	0.83	0.81
60-90	1.08	1.05	1.02	1.00	0.98	0.95	0.93	0.91	0.89	0.87	0.85	0.83
90-135	1.11	1.08	1.05	1.02	1.00	0.98	0.96	0.93	0.91	0.89	0.87	0.85
135-200	1.14	1.10	1.08	1.05	1.02	1.00	0.98	0.96	0.93	0.91	0.89	0.87
200-280	1.16	1.13	1.10	1.07	1.05	1.02	1.00	0.98	0.95	0.93	0.91	0.89
280-420	1.19	1.15	1.12	1.10	1.07	1.05	1.02	1.00	0.98	0.95	0.93	0.91
420-630	1.22	1.18	1.15	1.12	1.10	1.07	1.05	1.02	1.00	0.98	0.95	0.93
630-950	1.25	1.21	1.18	1.15	1.12	1.10	1.07	1.05	1.02	1.00	0.98	0.95
950 - 1 400	1.28	1.24	1.21	1.18	1.15	1.12	1.10	1.08	1.05	1.02	1.00	0.98
1 400-2 100	1.31	1.27	1.24	1.21	1.18	1.15	1.13	1.10	1.07	1.05	1.02	1.00

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога для земельных участков под индустриальную застройку

Таблица 35

Город расположения объекта оценки	Города расположения объекта аналога											
Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950 – 1400	1400 - 2100
15-25	1.00	0.45	0.34	0.64	0.56	0.49	0.44	0.39	0.34	0.30	0.25	
25-40	1.17	1.00	0.57	0.76	0.64	0.58	0.51	0.45	0.40	0.35	0.30	0.27
40-60	1.36	1.15	1.00	0.87	0.76	0.67	0.59	0.52	0.46	0.40	0.35	0.31
60-90	1.55	1.32	1.14	1.00	0.87	0.77	0.68	0.60	0.52	0.46	0.40	0.35
90-135	1.77	1.51	1.31	1.14	1.00	0.88	0.78	0.69	0.60	0.52	0.46	0.40
135-200	2.03	1.72	1.49	1.31	1.14	1.00	0.89	0.78	0.68	0.60	0.52	0.46
200-280	2.28	1.94	1.68	1.47	1.28	1.13	1.00	0.88	0.77	0.67	0.59	0.52
280-420	2.59	2.20	1.91	1.67	1.46	1.28	1.13	1.00	0.87	0.76	0.67	0.59
420-630	2.96	2.52	2.18	1.91	1.67	1.46	1.29	1.14	1.00	0.87	0.77	0.67
630-950	3.39	2.88	2.50	2.19	1.91	1.67	1.48	1.31	1.15	1.00	0.88	0.77
950 - 1 400	3.87	3.29	2.85	2.49	2.18	1.91	1.69	1.49	1.31	1.14	1.00	0.88
1 400-2 100		3.76	3.26	2.85	2.49	2.18	1.93	1.71	1.49	1.30	1.14	1.00

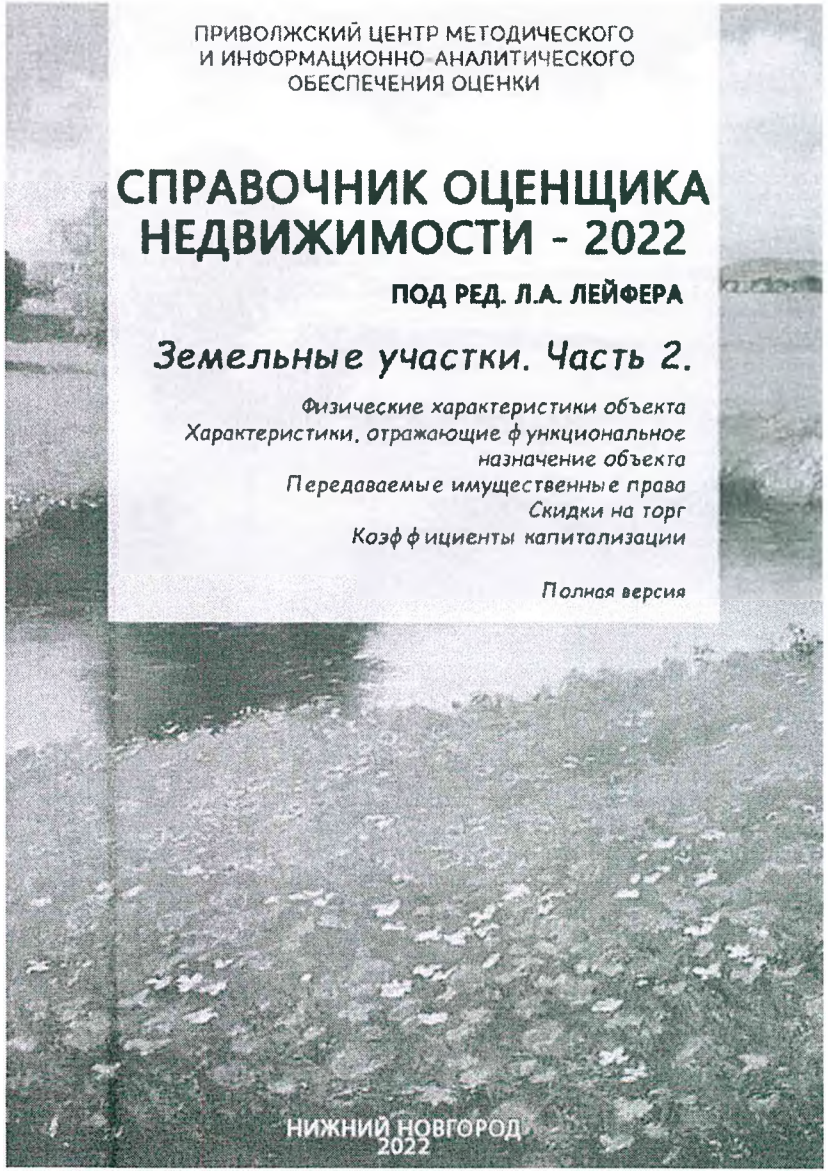


Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность: размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады	6.0-7.0, 3.1
			Транспорт: размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ	
			Коммунальное обслуживание	
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	4.1-4.10, 3.2 3.10, 7.2.1-7.2.3

Таблица 5. Продолжение.

			Земельные участки для размещения гостиниц	
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	
			Обслуживание автотранспорта - Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	
			Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	

9.1. *Элемент сравнения – передаваемые имущественные права*

В данном разделе приведены коэффициенты, полученные **по результатам экспертного опроса.**

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.86	0.84	0.87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.75	0.73	0.77
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:			
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.87	0.85	0.88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.76	0.74	0.79

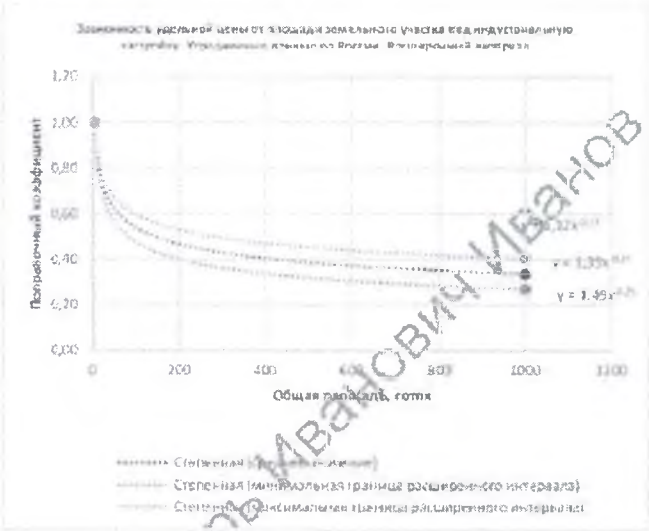


Рис. 20

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71	0,76
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,78	0,83
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,82	0,88

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 74. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0.60	0.56	0.64
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0.98	0.94	1.00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0.66	0.62	0.71

13.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 123. Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

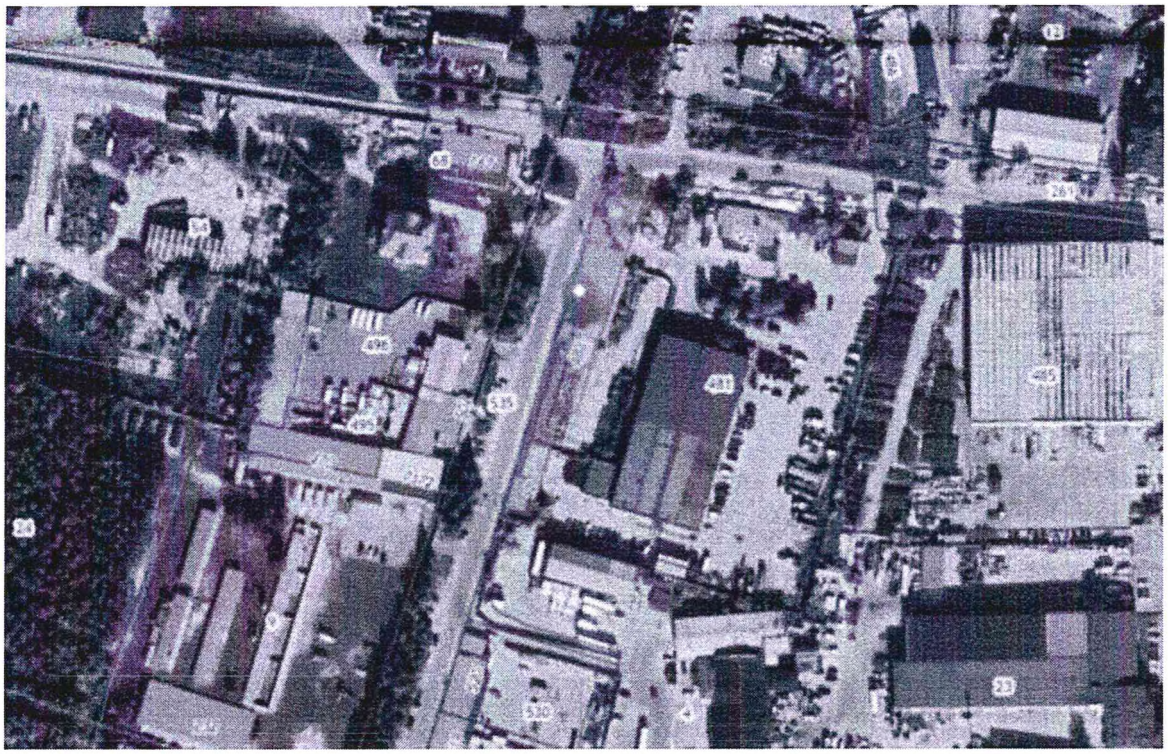
Ассоциация

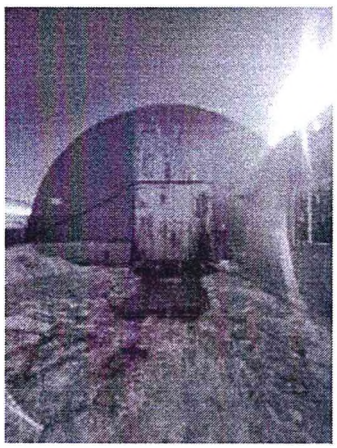
СтатРиелт

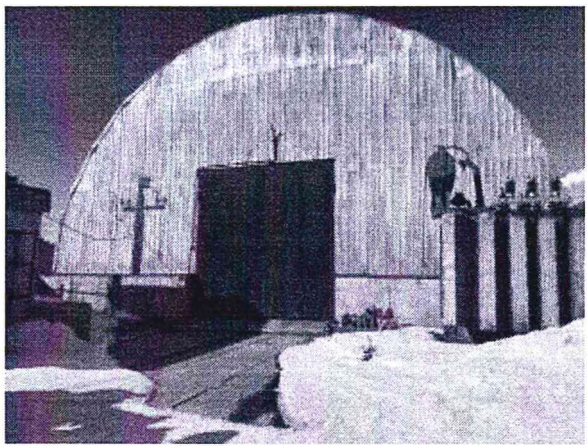
Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2024 года 1

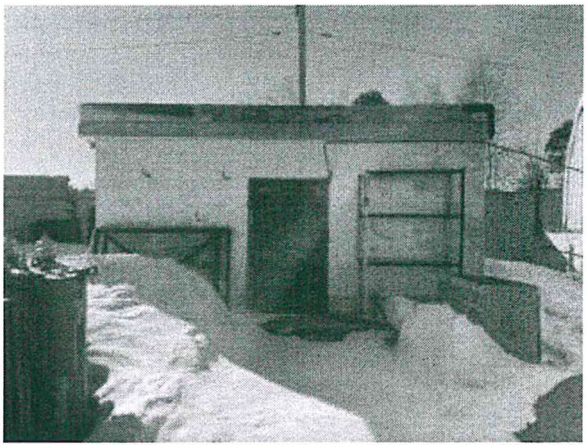
№	Объекты недвижимости	Сроки ликвидности	Сроки продажи	Экспозиция	По регионам		
					А (центр)	Б (крупные)	В (прочие)
1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
3	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
4	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Иллюстрации Объекта оценки









Документы, предоставленные Заказчиком

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов 1	Всего листов выписки 4

18.01.2024г. № КУВИ-001/2024-17271391
Кадастровый номер: 86:10:0101253:482

Ранее присвоенный кадастровый номер	86:10:0101253
Дата присвоения кадастрового номера	16.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, с.Сургут, Северный промышленный, ул. Атарова, 1
Площадь, м2	2206 +/- 16
Кадастровая стоимость, руб	35862807,9
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	86:10:0000000:21961, 86:10:0101253:128, 86:15:0101036:456, 86:10:0101253:127, 86:10:0101253:123, 86:10:0101036:333
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Для размещения объектов гостиничного сервиса, в составе: РМН, жилые помещения типа №1, типа№2 КНП, гостиницы КН, Гостиничный сервис
Отличие данного объекта недвижимости	Исходная объектная недвижимость имеет статус "актуальные"
Особые отметки	данные отсутствуют
Получатель выписки	Гуськова Евгения Васильевна, действующая(ий) на основании документа "АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СУРГУТА

должность уполномоченного лица	Документ подписан электронной подписью Сертификат: [illegible] Владелец: [illegible] Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

18.01.2024г. № КУВИ-001/2024-17271391
Кадастровый номер: 86:10:0101253:482

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ Сургут
	Сведения о возможности проживания третьих лиц (несовершеннолетних, данных физических лиц)	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Собственность 86:10:0101253:482-86/056/2020-3 10.01.2020 08:07:10
4	Сведения об ограничениях (обременениях) права: вид, номер, дата, срок, лицо, в пользу которого ограничение (обременение) зарегистрировано, сведения о прекращении ограничения (обременения)	4.1	данные отсутствуют
5	Кадастровые номера объектов недвижимости, в пределах которых расположен земельный участок	не зарегистрировано	
6	Доверительное управление	данные отсутствуют	
7	Сведения о внесении в единый государственный реестр недвижимости записи о возражении	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности проживания третьих лиц (несовершеннолетних, данных физических лиц)	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
10	Сведения о наличии государственной регистрации бесплатного участка гражданина или его законного представителя	данные отсутствуют	
11	Принадлежность к сведениям о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о совершении государственной регистрации перехода, ограничения прав, ограничения прав и обременения объекта недвижимости, сведений о наличии объекта недвижимости	отсутствуют	

должность уполномоченного лица	Документ подписан электронной подписью Сертификат: [illegible] Владелец: [illegible] Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
18.03.2024г. № КУВИ-001/2024-17221291			
Кадастровый номер:		86:10:0101253:462	

12	Сведения о принадлежности государственного или муниципального имущества, информация о правах на земельный участок (в случае, если земельный участок сформирован из земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности)	данные отсутствуют

должность руководителя (заместителя)	М.П.	инициалы, фамилия

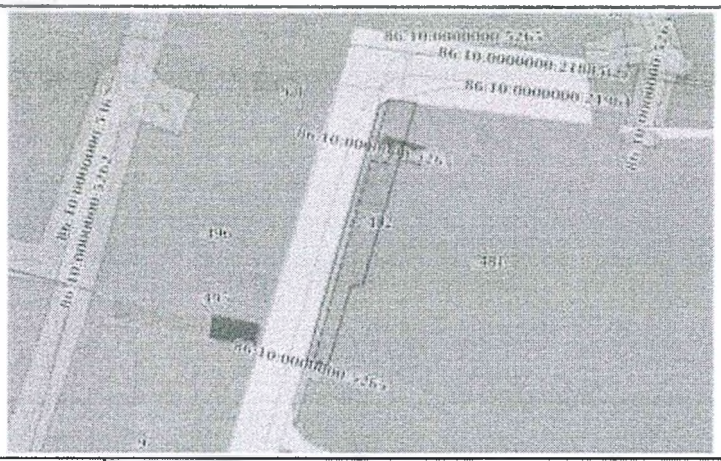
Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.03.2024г. № КУВИ-001/2024-17221291			
Кадастровый номер:		86:10:0101253:462	

Наименование земельного участка



Масштаб 1:2000	Единица измерения:	1	1

должность руководителя (заместителя)	М.П.	инициалы, фамилия

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
приемная (3462) 52-83-55, факс (3462) 52-80-21
общий отдел: 52-85-22, 52-45-63
E-mail: dizo@admsurgut.ru

№ [illegible]

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Земельный участок площадью 2210 кв. метров, с кадастровым номером 86:10:0101253:482, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1, с видом разрешенного использования: под производственную базу в составе: РММ, Бытовое помещение цеха № 4, здание КПП, здание АЗС, материальный склад, внесен в реестр муниципального имущества города Сургута на основании п. 3 ст. 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действии Земельного кодекса Российской Федерации».

Реестровый № 1601201.

Директор департамента А.В. Дворников

Исполнитель
Кулешевский Владимир Владимирович
начальник отдела
учета и разграничения земель
управления земельных отношений
департамента имущественных
и земельных отношений,
тел. (3462) 52-83-38,
15.02.2024

«15» февраля 2024 г. № 38

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	Земельный участок, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аграрная, 1 с кадастровым номером 86:10:0101253:482 (2210 кв.м.) инвентарный № 110855000012 кадастровый № 86:10:0101253:482	2210 м2	3 582 387,90	0,00	3 582 387,90

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

Начальник отдела бухгалтерского учета
и отчетности департамента
имущественных и земельных отношений Э.М. Георгиян

Киш Яна Ивановна
8 (3462) 52-83-65

Документы на осуществление оценочной деятельности

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«28» мая 2021 г. — Дата регистрации в реестре
№ 1502 — Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Сербская
Анна Дмитриевна

ИНН 861302231510

является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО» Т.В. Голенко

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 406
тел./факс: (863) 290-42-29
тел./факс: (863) 290-42-36

WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Сербской Анны Дмитриевны
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Сербская Анна Дмитриевна**
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в единым государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 28.05.2021 года, за регистрационным № 1507

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

КА № 019623-1 «Оценка недвижимости» от 20.05.2021 года
КА № 036075-2 «Оценка движимого имущества» от 05.04.2024 года
КА № 054160-3 «Оценка бизнеса» от 09.09.2022 года

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иная информация, в том числе специальный знак, сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения представлены по состоянию на **12.04.2024** года.

Дата составления выписки **12.04.2024** года.

Исполнительный директор Ассоциации «МСО» Е.М. Бондарева

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

231800683292

Документ о квалификации

Регистрационный номер

1009-КР

Город

Краснодар

Дата выдачи

08 ноября 2022 года

Настоящим дипломом свидетельствует о том, что

Сербская
Анна Дмитриевна

с 25 апреля 2022 года по 28 октября 2022 года

прошел(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

Председатель
аттестационной комиссии

Декан факультета
профессиональной переподготовки

ПОВТОРНО

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019622-1 «20» мая 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Сербской Анне Дмитриевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «20» мая 2021 г. № 200

Директор А.С. Белкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действителен до «20» мая 2024 г.

019971 - КА1

ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»

ПОЛИС № 1524 РЕ 0003

страхования ответственности оценщика

при осуществлении оценочной деятельности

[illegible] 2021 г.

[illegible]

1. Объект страхования

2. Территориальная [illegible]

3. Страховые случаи

4. Срок действия договора страхования

5. Страховая сумма (размер [illegible])

6. Лимиты ответственности

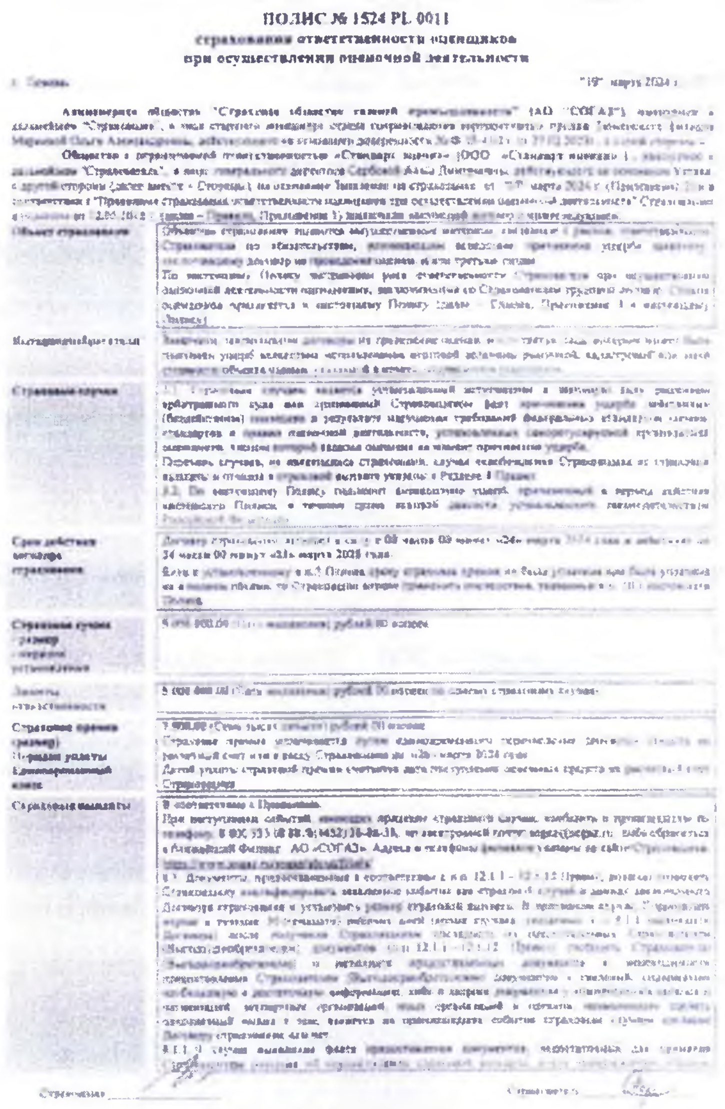
7. Страховая премия (взнос) Порядок уплаты [illegible]

8. Страховые выплаты

9. Выгодоприобретатель в пользу которого заключен договор страхования

10. Прочие условия

[illegible]



ПОЛИС № 1524 PL 0011
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

"19" марта 2024 г.

1.	Объект страхования	[illegible]
2.	[illegible]	[illegible]
3.	Страховой случай	[illegible]
4.	Срок действия договора страхования	[illegible] «24» марта 2024 [illegible] 24 часа 00 минут «23» марта 2025 года. [illegible]
5.	Страховая сумма	5 000 000,00 [illegible] рублей 00 копеек
6.	Лимиты ответственности	5 000 000,00 [illegible] рублей 00 копеек [illegible]
7.	Страховая премия (размер) Порядок уплаты	7 000,00 (Семь тысяч [illegible]) рублей 00 копеек [illegible]
8.	Страховые выплаты	В соответствии с Правилами. [illegible] АО «СОГАЗ» [illegible]

		[illegible]
9.	Внесение изменений и прекращение договора страхования	В соответствии с Правилами
10.	Прочие условия	[illegible]

[illegible]

[illegible]

11. Приложения, являющиеся неотъемлемыми частями настоящего Полиса

1. Правила страхования ответственности владельцев при осуществлении ядерной деятельности Страхователя в редакции от 12.03.2015 г. Правила обязаны Страхователю;
2. Заявление на страхование от "[illegible]" марта 2024 г.
3. Список [illegible]
4. Подтверждение [illegible] требуемые валюты страховой выплаты [illegible] оплачивает фактически [illegible] страховщиком страховую сумму.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик	Страхователь
Акционерное общество "Страховая компания газовой промышленности" (АО "СОГАЗ")	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт оойлфилд» (ООО «Стандарт оойлфилд»)
Юридический адрес: [illegible], г. Москва, ул. Академика Сахарова д.10	Юридический адрес: 628140, ХМАО-Югра, Березовский р-н, пгт. Игрим, ул. Полевая, д. 10
Почтовый адрес АО "СОГАЗ": 625003, г. Тюмень, ул. Республики 147, кв. [illegible]	Тел. 8(922) 166 23 46
Федеральный номер Единого контакт-центра: 8-800-333-0-888	Банковские реквизиты: [illegible]
Телефон: +7(3452) 38-29-42, 38-38-16	ОГРН [illegible]
Банковские реквизиты Получателя: АО «СОГАЗ»	р/с № 40702810604000[illegible]
ОГРН 1027739820071	ФИЛИАЛ ПРИВОЛЖСКИЙ ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"
ИНН 7736035403 КПП 997950001	БИК 042282881
р/с 40701810900000[illegible]	Кор. счет 30101810200000000881 в РКЦ Советский
[illegible] ФИЛИАЛ АК "РОССИЯ" г. Москва	Правила группы Страхователя
[illegible] БИК 044525220	
/ О.А. Мерзляк	
М.П.	

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Деловой Союз Оценщиков»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 25390 от 17.05.2024 г.

на Отчет № 52/24
об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1

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 08.05.2024 г. по 17.05.2024 г.

МОСКВА
2024

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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.I, 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 № 52/24 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1
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 08.05.2024 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

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

	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"
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке	Авторы данного заключения выступают в роли независимых экспертов. Они принимают на себя обязательства произвести экспертизу предложенного Отчета объективно. Гонорар экспертов не зависит от содержания заключения. Его величина определяется объемом и сложностью работы. В соответствии с требованиями конфиденциальности автор накладывает следующие ограничения на использование данного экспертного заключения: • 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. 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. 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. 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. 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.

1.2. Сведения из отчета об оценке

Наименование объекта оценки:	Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1.
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности
Рыночная стоимость, руб.:	

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1	2 441 000,00 (Два миллиона четыреста сорок одна тысяча) рублей 00 копеек	2 034 166,67 (Два миллиона тридцать четыре тысячи сто 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:	
• предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним	Предполагается сделка с объектом оценки.
• 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
• предполагаемое использование объекта (наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация)	Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.
• 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

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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 №52/24 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.

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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.

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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		+

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

	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	+

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso...
web: www.srodso.ru

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)"):		+
02.04.04.01.01	• предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;	ФСО-II, п.3 пп.1	+

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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		+

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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		+

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

02.13.01.03	Год постройки		+
02.13.01.04	Площадь здания (помещения)		+
02.13.01.05	Строительный объем		+
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		+

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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 сроками поступления будущих доходов от использования объекта).		не обязателен

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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	+
02.17.05.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:	ФСО-V, п. 25	+
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;		+
02.17.05.01.02	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.		+
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	+
02.17.05.03	Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства с выбором единицы сравнения	ФСО-7, п.24	+
02.17.05.03.01	описание строительного аналога		+
02.17.05.03.02	описание различий строительного аналога и оцениваемого объекта		+
02.17.05.03.03	расчет корректировок на расхождение между оцениваемым объектом и аналогом		+
02.17.05.03.04	описание и расчет примененных индексов		+
02.17.05.03.05	определение прибыли предпринимателя	ФСО-7, п.24	+
02.17.05.04	Определение износа и устареваний	ФСО-7, п.24	+
02.17.05.05	Определение стоимости объектов капитального строительства с учетом износов и устареваний	ФСО-7, п.24	+

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

02.17.05.06	Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства	ФСО-7, п.24	+
02.17.06	Сравнительный подход	ФСО-V, п.4-10, ФСО-7, п.22	не применялся, отказ обоснован
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	не требуется
02.17.06.01.01	1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);		не требуется
02.17.06.01.02	2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);		не требуется
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);		не требуется
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).		не требуется
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	не требуется
02.17.06.02	При проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:	ФСО-V, п. 7	не требуется
02.17.06.02.01	1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;		не требуется
02.17.06.02.02	2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);		не требуется
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	не требуется
02.17.06.02.04	Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.		не требуется
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

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

02.17.06.04	Аналогов должно быть не менее 3		не требуется
02.17.06.05	Аналоги должны относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект		не обязателен
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		не применялся, отказ обоснован
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		не требуется
02.17.06.09	Описание, обоснование и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов		не требуется
02.17.06.09.01	размер корректировки должен попадать в диапазоны значений ценообразующих факторов из анализа рынка		не требуется
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%		не требуется
02.17.06.09.04	коэффициент вариации скорректированных значений цен не должен превышать 30%		не требуется
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		не требуется
02.17.06.11.01	обоснование выбора методологии взвешивания		не требуется
02.17.06.11.02	обоснование выбора весов - если прямо не следует из методологии		не требуется
02.17.06.11.03	проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными, приведенными в обзоре рынка		не требуется
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 требуется
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 и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов	ФСО-V, п.3	-
02.18.02	Описание процедуры согласования		не требуется

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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		не требуется
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,

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

		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 затратного 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.

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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 затратный подход.

1. Расчет стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода.
В рамках подхода применен метод сравнительной единицы.
Для расчета стоимости замещения использована информация сборников Ко-Инвест. Оценщик подобрал сопоставимый объект-аналог. В ходе расчетов внесены необходимые корректировки на отличия в уровне цен.
Величина прибыли предпринимателя, учтенная в расчетах обоснована.
В расчетах учтен физический износ, признаков функционального и внешнего устаревания Оценщик не обнаружил.
Стоимость прав на земельный участок, относящийся к объекту оценена методом распределения с использованием данных ассоциации Статриелт.
Полученный в рамках подхода результат, по мнению Эксперта, соответствует рыночным условиям.
Замечаний по обоснованию и применению метода и произведенным расчетам нет.

2. Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода.
В рамках данного отчета сравнительный подход не использовался. Отказ от применения сравнительного подхода обоснован.

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.

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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		
Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1.		
Рыночная стоимость, руб.:		
Объект оценки	**Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей**	**Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей**
Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1	2 441 000,00 (Два миллиона четыреста сорок одна тысяча) рублей 00 копеек	2 034 166,67 (Два миллиона тридцать четыре тысячи сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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.

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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.

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

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, имеющихся 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, имеющихся 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 _____ Курепов М. М.

Эксперт _____ Еценков А. 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
19 апреля 2024 года

Отчет № 52/24

об оценке объекта недвижимого имущества – Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1

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

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» произведена оценка объекта недвижимого имущества – **Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1** (Далее – Объект оценки).

Дата, по состоянию на которую произведена оценка объекта недвижимого имущества – **19 апреля 2024 г.**

Итоговая величина оценки 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
Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1	**2 441 000,00 (Два миллиона четыреста сорок одна тысяча) рублей 00 копеек**	**2 034 166,67 (Два миллиона тридцать четыре тысячи сто 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 раздельно, 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

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1.1. Информация об Объекте оценки

Объект оценки	Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1
Кадастровый (или условный) номер Объекта оценки	86:10:0101253:127
Площадь, кв. м	33,7
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-03/052/2013-618 от 15.05.2013 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, номер государственной регистрации 86:10:0101253:127-86/055/2021-1 от 17.06.2021 г., срок действия с 19.04.2021 г. по 19.04.2036 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.11.2023 г.

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

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

Таблица 1.2. Результаты оценки при применении затратного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей
Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1	2 440 813

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

Сравнительный подход не применялся

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 оценки 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 1.3. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1	**2 441 000,00 (Два миллиона четыреста сорок одна тысяча) рублей 00 копеек**	**2 034 166,67 (Два миллиона тридцать четыре тысячи сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек**

1.4. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Отчет № 52/24

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. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1.

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

В состав Объекта оценки входит – Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1.

2.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 2.1. Информация об имущественных правах на Объект оценки

Объект оценки	Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-03/052/2013-618 от 15.05.2013 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.11.2023 г.

2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ (ОБРЕМЕНЕНИЯХ) ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

Объект оценки	Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, номер государственной регистрации 86:10:0101253:127-86/055/2021-1 от 17.06.2021 г., срок действия с 19.04.2021 г. по 19.04.2036 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.11.2023 г.

2.5. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Право собственности без учета ограничений (обременений).

2.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества.

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 СООТВЕТСТВИИ[1]

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, установленными 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 СОБЛЮДЕНИИ[2]

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 включить 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 ОЦЕНЩИКА[3]

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»).

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» №

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 неправомочных 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 сохранятся 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, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ 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.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1.

Описание района расположения Объекта оценки

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

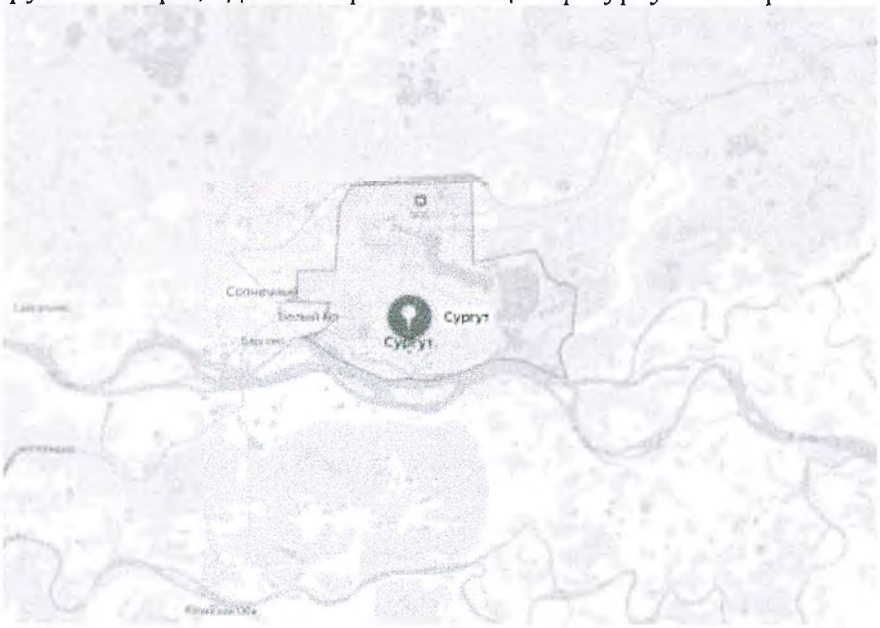


Рисунок 7.1. Местонахождение города Сургута

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°С. 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°С. Осень продолжается с начала сентября до середины октября.

Среднегодовая температура — −1,7°С. Среднегодовая скорость ветра — 4,1 м/с. Среднегодовая влажность воздуха — 76%. Норма осадков:580 мм

Климат Сургута

Показатель	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сен.	Окт.	Нояб.	Дек.	Год
Абсолютный максимум, °C	[illegible]	4.3	11	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	9.3	[illegible]	[illegible]
Средний максимум, °C	-16.3	-14.2	-4.8	1.6	10.6	18.9	22.4	18.3	10.8	2.5	-8.3	-14.3	2.5
Средняя температура, °C	[illegible]	-18.3	-9.3	-2.8	5.8	14.4	18.2	14.4	7.4	-0.2	-11.3	[illegible]	1.7
Средний минимум, °C	[illegible]	-22	-13.6	-7.1	1.7	10.1	14	10.8	4.6	-3.6	-18.6	[illegible]	-5.3
Абсолютный минимум, °C	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-22	-4.3	-0.1	-3.7	-10.5	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Норма осадков, мм	35	27	29	35	58	57	79	69	55	55	59	33	590

Источник: Погода и климат (С. Анн Погода)

Рисунок 7.2. Климат города Сургута

Численность населения

1897	**1913** [illegible]	**1926** [illegible]	**1939** [illegible]	**1959** [illegible]	**1967** [illegible]	**1970** [illegible]	**1975** [illegible]	**1976** [illegible]	**1979** [illegible]
1100	~1800	~4300	~2280	~6031	~19 000	~34 011	~76 000	~78 000	~107 243
1982 [illegible]	**1986** [illegible]	**1986** [illegible]	**1987** [illegible]	**1989** [illegible]	**1990** [illegible]	**1991** [illegible]	**1992** [illegible]	**1993** [illegible]	**1994** [illegible]
~156 000	~217 000	~215 000	~227 000	~247 823	~258 000	~261 000	~265 000	~259 000	~259 000
1995 [illegible]	**1996** [illegible]	**1997** [illegible]	**1998** [illegible]	**1999** [illegible]	**2000** [illegible]	**2001** [illegible]	**2002** [illegible]	**2003** [illegible]	**2004** [illegible]
~265 000	~260 000	~270 000	~277 000	~276 100	~274 900	~278 900	~285 027	~288 000	~289 900
2005 [illegible]	**2006** [illegible]	**2007** [illegible]	**2008** [illegible]	**2009** [illegible]	**2010** [illegible]	**2011** [illegible]	**2012** [illegible]	**2013** [illegible]	**2014** [illegible]
~291 800	~290 600	~289 800	~294 200	~298 448	~306 675	~308 907	~316 624	~325 511	~332 313
2015 [illegible]	**2016** [illegible]	**2017** [illegible]	**2018** [illegible]	**2019** [illegible]	**2020** [illegible]	**2021** [illegible]			
~340 845	~348 043	~350 506	~356 189	~373 940	~380 632	~392 143			

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: Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1.

Рисунок 7.4. Район местонахождения Объекта оценки

Окружающая застройка – промышленная застройка.

К Объекту оценки имеется подъезд – асфальтированная дорога.

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	Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-03/052/2013-618 от 15.05.2013 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.11.2023 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 партнёрства, 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	Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, номер государственной регистрации 86:10:0101253:127-86/055/2021-1 от 17.06.2021 г., срок действия с 19.04.2021 г. по 19.04.2036 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.11.2023 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	Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1
Кадастровый (или условный) номер Объекта оценки	86:10:0101253:127
Площадь, кв. м	33,7
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-03/052/2013-618 от 15.05.2013 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, номер государственной регистрации 86:10:0101253:127-86/055/2021-1 от 17.06.2021 г., срок действия с 19.04.2021 г. по 19.04.2036 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.11.2023 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 объекте недвижимости от 16.11.2023 г., Технического плана здания от 10.11.2023 г.

Таблица 7.4. Основные характеристики оцениваемого объекта

Характеристика	Описание
Назначение	Нежилое
Наименование	Архив
Литера	И
Год постройки	1990
Высота, м	3,00

Таблица 7.5. Описание конструктивных элементов оцениваемого объекта

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
1	Фундамент	Ж/б ленточный
2	Стены	Ж/б блоки
3	Перегородки	Ж/б блоки
4	Крыша	Металлочерепица
5	Перекрытие	Ж/б плиты
6	Наружная отделка	Штукатурка, покраска
7	Внутренняя отделка	Обои, покраска, подвесные потолки, пластиковые панели
8	Полы	Линолеум, плитка
9	Окна	Переплеты металлопластиковые, 2-ое остекление, глухие
10	Двери	Деревянные, металлические
11	Отопление	От электричества
12	Электроснабжение	Открытая проводка

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 – 524 504,84 руб. (Согласно Справке о балансовой стоимости объектов нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 31.01.2024 г.)

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.11.2023 г.;
- Выписка из реестра муниципального имущества № 15-57538 (04) от 16.02.2024 г.;
- Технический план здания от 10.11.2023 г.;
- Справка о балансовой стоимости объектов нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 31.01.2024 г.

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		
					февраль 2023 г. в % к		январь-февраль 2023 г. в % к январю-февралю 2022 г.
		февралю 2023 г.	январю 2024 г.		февралю 2022 г.	январю 2023 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 соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-февраль 2024 г.	В % к соответствующему 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), м² 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, типичным 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 зданий и сооружений

Экономическая активность	• Активный рынок недвижимости • Неактивный рынок недвижимости	Неактивный 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	Редкие 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)	Отдельно стоящее здание коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения

Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки – рынок отдельно стоящих зданий 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

изменения в законодательстве, экономическая нестабильность, колебания валютных курсов и возможные экологические проблемы. Для минимизации рисков важно проводить тщательный анализ рынка и принимать во внимание все возможные сценарии развития событий.

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.

Рынок представляет собой сложную, но перспективную сферу для инвестиций и бизнеса. Его динамичное развитие, постоянное внедрение новых технологий и взаимодействие с глобальными экономическими процессами делают этот рынок одним из ключевых элементов мировой экономики. Успех в этой сфере требует глубокого понимания всех ее аспектов, гибкости и способности адаптироваться к меняющимся условиям.

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.

В январе-ноябре 2023 года общий объем инвестиций в недвижимость России достиг 684 млрд. руб., превысив на 51% результат 2022 года.

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.).

В структуре общего объема инвестиций в январе-ноябре 2023 года лидером стал сегмент торговой недвижимости, доля которого выросла до 36% (по сравнению с 9% в 2022 году) за счет крупных сделок с иностранными и российскими продавцами. Доля инвестиций в жилой девелопмент снизилась до 22% (по сравнению с 43% в 2022 года).

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

Высокий спрос на складские площади связан с ростом российского бизнеса, продолжающимся обновлением логистической инфраструктуры, а также стремительным развитием онлайн торговли.

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.

Главными вызовами, с которыми складской рынок столкнулся в этом году, стали дефицит свободных площадей и стремительно растущие ставки аренды.

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.

Офисный рынок продемонстрировал новые рекорды, и мы увидели активное развитие тенденций, наметившихся еще в прошлом году.

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

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 отдельно стоящих зданий 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://hmao.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.

Анализ рынка объектов, аналогичных оцениваемому, на территории местонахождения оцениваемого объекта свидетельствует о том, что рынок не развит. На дату оценки Оценщиком не было выявлено предложений, аналогичных оцениваемому. В связи с неразвитостью рынка невозможно установить диапазон цен или арендных ставок, сложившихся на аналогичное имущество.

Поскольку отсутствует информация для применения сравнительного или доходного подходов, в рамках настоящей оценки для оценки здания будет применен затратный подход как единственный возможный подход.

Источник информации: https://www.avito.ru, https://hmao.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.

В рамках настоящей оценки Оценщиком не было выявлено предложений, которые могли бы быть использованы в качестве аналогов в рамках сравнительного или доходного подходов. Поскольку отсутствует достаточное количество информации для применения сравнительного или доходного подходов, в дальнейших расчетах будет использован затратный подход. Для применения затратного подхода имеется необходимая информация о технических, количественных и качественных характеристиках оцениваемого здания.

При оценке затратным подходом моделируется процесс формирования цены продавца (предложения) исходя из соображений покрытия ценой всех произведенных издержек и получения достаточной прибыли. Поскольку методы затратного подхода исходят часто не из реальных цен на аналогичные объекты, а из рассчитанных нормативных затрат и нормативной прибыли, влияние ценообразующих факторов исключено.

Таблица 8.6. Ценообразующие факторы для зданий и сооружений

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Местоположение	Поправка на местоположение (региональный коэффициент) вносится согласно данным справочника.	В данном случае в качестве корректировки на местоположение (климатический район) используется коэффициент, принятый в соответствии с данными Справочников Ко-Инвест
Удорожание СМР	Цены на рынке с течением времени изменяются, причиной чему могут быть инфляционные и дефляционные изменения в экономике, принятие новых законов, введение строительных ограничений, колебания спроса и предложения и т.д.	Для учета изменения цен во времени были использованы Справочники Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве»
Конструктивные особенности объекта	Физические характеристики определяют полезность (следовательно, и стоимость) самого Объекта оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д.	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние колеблется от 0 до 100%.

8.7. ВЫВОД

Анализ рынка объектов, аналогичных оцениваемому, на территории местонахождения оцениваемого объекта свидетельствует о том, что рынок не развит. На дату оценки Оценщиком не было выявлено предложений, аналогичных оцениваемому. В связи с неразвитостью рынка невозможно установить диапазон цен или арендных ставок, сложившихся на аналогичное имущество.

Поскольку отсутствует информация для применения сравнительного или доходного подходов, в рамках настоящей оценки для оценки здания будет применен затратный подход как единственный возможный подход.

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

Источник информации: https://hmao.cian.ru/, https://www.avito.ru/ и др.

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.

Подход к оценке текущей (восстановительной) стоимости базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта.

В рамках настоящей оценки Оценщиком не было выявлено предложений, которые могли бы быть использованы в качестве аналогов в рамках сравнительного или доходного подходов. Поскольку отсутствует достаточное количество информации для применения сравнительного или доходного подходов, в дальнейших расчетах будет использован затратный подход. Для применения затратного подхода имеется необходимая информация о технических, количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта, поэтому оценщиком принято решение использовать затратный подход.

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

Оценка по затратному подходу может производиться на основе:

1) Затрат на воспроизводство Объекта оценки – затраты необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта материалов и технологий;

2) Затрат на замещение – затраты необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

Подход к оценке текущей (восстановительной) стоимости базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта.

Текущую (восстановительную) стоимость (ТВС) можно оценить двумя методами: по стоимости воспроизводства или по стоимости замещения, но без учета величины накопленного износа.

В настоящем Отчете об оценке стоимость строительства определяется по стоимости замещения.

Стоимость замещения ($СТ_{замещ}$) равна:

$$СТ_{замещ} = ТВС — И_{об}, \text{ где}$$

$СТ_{замещ}$ — стоимость замещения;

ТВС — текущая (восстановительная) стоимость;

$И_{об}$ — износ объекта.

Расчет стоимости замещения объекта к дате оценки с использованием данных справочника оценщика Ко-Инвест производится по следующей формуле:

$$С_{стр} = V \times С_{01.2020} \times К_{об\text{-}план} \times К_{констр} \times К_{рег\text{-}клим} \times К_{сейсм} \times С_{т} \times К_{девелопера} \times И_{01.2020\text{-}12.2021} \times И_{12.2021\text{-}12.2022} \times И_{12.2022\text{-}06.2023} \times И_{06.2023\text{-}дата\ оценки} \times К_{НДС}, \text{ где}$$

V — характерный размер объекта. В рамках настоящего отчета об оценке для расчетов использованы Справочники Ко-Инвест «Общественные здания», в уровне цен на 01.01.2020 г. Согласно данному справочнику единицей измерения объектов, аналогичных оцениваемому, является объем объекта. Согласно сведениям технической документации,

предоставленной Заказчиком, высота оцениваемого объекта составляет 3,00 м. Объем оцениваемого объекта определен в размере 101,1 куб. м (33,7 кв. м х 3,00 м);

$C_{01.2020}$ — стоимость аналога. Стоимость аналога определена в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Общественные здания», в уровне цен на 01.01.2020 г. стр. 228, в размере 11 297 руб. в расчете на 1 куб. м;

$K_{об\text{-}план}$ - корректировки, учитывающие отличия в объемно-планировочных решениях. Объем оцениваемого объекта недвижимого имущества и объем справочного аналога имеют различия, поэтому необходима поправка на разницу в объеме. Согласно данным Справочника Ко-Инвест «Общественные здания», в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 41, поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью следующих коэффициентов:

Таблица 10.1. Коэффициенты для поправки на разницу в объеме или площади

На разницу в объеме		На разницу в площади	
V_O / $V_{СПР}$	K_O	S_O / $S_{СПР}$	K_O
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,20
0,30-0,49	1,20	0,50-0,85	1,10
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1,00
0,71-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

**Справочник Ко-Инвест «Общественные здания», в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 41*

Объем оцениваемого объекта недвижимого имущества определен в размере 101,1 куб. м. Объем справочного аналога составляет 10 000 куб. м. V_O / $V_{СПР}$ = 101,1 / 10 000 = 0,01. Поправка на разницу в объеме определена в размере 1,22;

$K_{констр}$ - корректировки на отличия в конструктивных решениях. В рамках настоящей оценки различий в конструктивных решениях не выявлено;

$K_{сейсм}$ - корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Общественные здания», в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 681. Ханты-Мансийский автономный округ-Югра относится к субъектам Российской Федерации, территории которых расположены в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов. Коэффициент определен в размере 1,00;

$K_{рег\text{-}клим}$ - регионально-экономический коэффициент. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочников Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 110, январь 2020 г., стр. 181, в размере 1,207;

$C_т$ – степень готовности объекта;

$K_{девелопера}$ – это коэффициент, который отражает удорожание на вознаграждение, типичного инвестора за риск, связанный со строительством объекта, за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта. При использовании в практике оценки классической схемы определения рыночной стоимости с использованием затратного подхода прибыль девелопера рассматривается как прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственникам. Данный доход включает компенсацию девелопера за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта. Объектом оценки является объект незавершенного строительства. Незавершенное строительство рассматривается как неудачная реализация инвестиционных проектов, в которых конкретные инвесторы, склонные к повышенным рискам, в условиях неблагоприятного инвестиционного климата не смогли реализовать свои проекты. Коэффициент $K_{девелопера}$

определен в соответствии с данными Центрального Банка Российской Федерации (https://www.cbr.ru/) в размере 16,00%;

$И_{01.2020-12.2021}$ – индекс перехода от цен января 2020 года к ценам декабря 2021 г. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 117, октябрь 2021 г., стр. 53, в размере 1,1226 (9,231/8,223);

$И_{12.2021-12.2022}$ – индекс перехода от цен декабря 2021 г. к ценам декабря 2022 г. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 121, октябрь 2022 г., стр. 67, в размере 1,1282 (1,1145/0,9879);

$И_{12.2022-06.2023}$ – индекс перехода от цен декабря 2022 г. к ценам июня 2023 г. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 123, апрель 2023 г., стр. 68, в размере 1,0301 (1,0258/0,9958);

$И_{06.2023-дата\ оценки}$ – индекс перехода от цен июня 2023 г. к ценам на дату оценки. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 123, апрель 2023г., стр. 93, в соответствии со следующей формулой:

$$И_{06.2023-дата\ оценки} = (1 + T)^{n}, где$$

Т – месячный темп прироста;

n – количество месяцев начисления.

$$И_{06.2023-дата\ оценки} = (1 + 0{,}00426)^{10} = 1{,}0434$$

$К_{НДС}$ – налог на добавленную стоимость (20%).

Таблица 10.2. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) объекта

Наименование	Единица измерения	Обоснование
Количество единиц измерения объекта оценки	куб. м	101,10
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода	руб.	11 297,00
Обоснование стоимости	-	Справочник Ко-Инвест «Общественные здания», укрупненные показатели стоимости строительства, в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 228 (код: ru03.03.000.0001)
Корректировка на отличия в объемно-планировочных решениях	-	1,22
Корректировка на отличие в конструктивных решениях	-	1,00
Корректировка на сейсмичность	-	1,00
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Общественные здания», укрупненные показатели стоимости строительства, в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 681
Регионально-климатический коэффициент	-	1,207
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 110, январь 2020 г., стр. 181
Степень готовности	%	1,00
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода с учетом всех корректировок	руб.	16 635,30
Стоимость Объекта оценки в ценах базисного периода	руб.	1 681 829
Индекс перехода от цен января 2020 г. к ценам декабря 2021 г.	-	1,1226
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 117, октябрь 2021 г., стр. 53
Индекс перехода от цен декабря 2021 г. к ценам декабря 2022 г.	-	1,1282

Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 121, октябрь 2022 г., стр. 68
Индекс перехода от цен декабря 2022 г. к ценам июня 2023 г.	-	1,0301
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 123, апрель 2023 г., стр. 69
Индекс перехода от цен июня 2023г. к ценам на дату оценки	-	1,0434
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 123, апрель 2023 г., стр. 93
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки без учета НДС (20%)	руб.	2 289 408
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки с учетом НДС (20%)	руб.	2 747 290
Прибыль инвестора	%	16,00
Стоимость воспроизводства (замещения) с учетом прибыли предпринимателя с учетом НДС (20%)	руб.	3 186 856

РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

После того как завершена оценка полной восстановительной стоимости с учетом строительной готовности, из полученной суммы следует вычесть износ, накопленный зданиями и сооружениями. Четкое понимание рассмотренных далее базовых принципов, связанных с вопросами износа, необходимо при проведении оценки имущества.

Термин «износ», используемый в оценке рыночной стоимости, следует отличать от понятия «износа» в бухгалтерском учете. В бухучете износ – это процесс распределения ретроспективных затрат, связанных с приобретением актива, на весь срок его полезной жизни, без попытки оценить стоимость самого актива. В оценке же износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам.

Износ определяется как «утрата полезности, а значит, и стоимости по любой причине». Износ начинается с момента создания улучшений. Здания и сооружения немедленно начинают подвергаться различным видам воздействий и испытывать влияние изменения архитектурных и иных требований, ведущих к функциональному износу. Негативное воздействие окружающей среды приводит к старению и ветшанию строительных конструкций.

В затратном подходе фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально подобранного здания, как если бы оно было новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности. Это способ корректировки стоимости гипотетического нового здания, по которому проводилась оценка затрат (полной восстановительной стоимости), и проведения различий между ним и оцениваемой собственностью.

Оценщик может определить величину совокупного износа непосредственно путем осмотра здания или сооружения и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, используя формулу, учитывающую эффективный возраст и оставшийся срок жизни каждого компонента собственности, а также может рассчитать величину совокупного износа косвенно с использованием подходов с точки зрения доходов или рыночных сопоставлений. Существует три метода, используемые оценщиками для определения степени износа:

1. Метод разбиения. При использовании этого метода отдельно определяются три вида износа: физический, функциональный и внешний. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустранимый. Каждый компонент износа определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

2. Метод срока жизни. Определение степени износа осуществляется путем расчета

типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

3. Метод экстракции, или рыночный метод. Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных. Этот метод оценки суммы износа заключается в вычитании стоимости объекта, полученной в результате применения рыночного или доходного подходов (или их обоих) из суммы полной стоимости воспроизводства зданий и стоимости земельного участка. Полученная разница и есть полный накопленный износ. Однако такой метод не позволяет провести независимую оценку износа в самом затратном подходе.

Наиболее распространенным при оценке износа недвижимости является метод разбиения, заключающийся в определении отдельно физического, функционального и внешнего износа, которым мы воспользуемся и в наших расчетах.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов, отражает изменение физических свойств недвижимости со временем, например, дефекты конструктивных элементов. Физический износ включает любое физическое изнашивание здания, от потускневшей краски до разрушения конструкции.

Следует отметить, что физический износ может быть *устранимым и неустранимым*.

Устранимый физический износ - предполагает, что затраты на текущий ремонт меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта. Любой недостаток можно исправить, но если при этом затраты превосходят предполагаемые потенциальные выгоды, он считается неустранимым. Данный вид износа включает все необходимые расходы по текущему ремонту, которые ответственный владелец должен выполнить на дату оценки для максимизации прибыли (для минимизации убытков) в том случае, если недвижимость продается.

Физический износ считается *неустранимым*, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту.

Для определения неустранимого физического износа элементы строения подразделяются на две категории: долговременные (с долгим сроком жизни) и быстроизнашиваемые (с коротким сроком жизни).

Быстроизнашиваемыми являются элементы здания, оставшийся срок службы которых короче расчетной экономической жизни здания.

Неустранимый физический износ определяется только для долговременных элементов здания.

К *долговременным элементам здания* относятся такие элементы как: фундаменты, стены, перекрытия и т.п.

Общий физический износ рассчитывается по формуле:

$$\text{Общий физический износ} = \left[1 - \left(1 - И_{ФИЗнеустр}\right)\left(1 - И_{ФИЗустр}\right)\right] \times 100\%$$, где:

$И_{ФИЗнеустр}$, $И_{ФИЗустр}$– соответственно неустранимый физический и устранимый физический износы в долях единицы.

Функциональный (моральный) износ – уменьшение стоимости имущества из-за его не соответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Причиной функционального износа может быть как недостатки конструкций и элементов строения, так и их избыток. Оцениваемый объект может прекрасно функционировать, но не соответствовать при этом современным стандартам. Дефект может

быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его исправление соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

Измерением величины устранимого функционального износа является разница между потенциальной стоимостью здания на момент оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без них.

Если устаревание устранимо, но связано с отсутствием какого-либо элемента, то износ измеряется разницей между затратами на его установку на оцениваемом объекте и затратами на его установку на новом сооружении. В этом случае стоимость воспроизводства здания, не обладающего этим элементом, не снижается; однако дополнительные затраты на устранение данного недостатка принимаются во внимание. Если устранимый недостаток вызван наличием устаревшего элемента, то величина устранимого функционального износа измеряется затратами на его замену.

Когда функциональное устаревание вызвано избытком (также называемым «сверхдостаточностью»). Полная стоимость воспроизводства "сверхдостаточности" будет рассматриваться как функциональное устаревание. Этот избыток вычитается из полной стоимости воспроизводства для получения стоимости объекта. Следует быть осторожным, чтобы не учесть износ дважды. Поскольку по рассматриваемому избыточному элементу уже был начислен физический износ, то поправкой на функциональный устранимый износ будет лишь часть избытка, оставшаяся после вычета физического износа.

Неустранимый функциональный износ, вызванный каким-либо недостатком, обычно измеряется потерями в сумме ренты. Элементы зданий с неустранимым функциональным износом можно подразделить на две группы: уменьшение стоимости из-за характеристик, связанных с избытком или недостаточностью качественных характеристик данного элемента Недостатки связаны с факторами несоответствия внешнего или внутреннего оформления зданий, т.е. факторами, которые не отвечают текущим требованиям рынка. Величину данного вида износа можно установить путем определения величины потерь от арендной платы при сдаче в аренду данных помещений, умноженных на мультипликатор валовой месячной арендной платы (МВР), характерной для такого типа недвижимости.

Вторым типом неустранимого функционального износа является наличие избыточных потребительских качеств недвижимости (сверхадекватность). Вероятно, только небольшому количеству объектов недвижимости присущ данный вид износа. Количество «излишних элементов» обычно увеличивается с возрастом недвижимости, т.к. ее обитатели обычно приспосабливают помещения к собственному стилю жизни. Избыточные элементы недвижимости представляют собой не только элементы, привнесенные в период владения недвижимостью, но и различные изначальные компоненты, которые не добавляют дополнительной стоимости объекту недвижимости, превышающей издержки по их установке.

Почти все "излишества" в планировке и оформлении зданий практически неустранимы. В случае доходной недвижимости такие элементы здания приходится иногда разрушать для того, чтобы избежать дополнительных эксплуатационных расходов. "Излишества" также измеряются в денежном выражении, как и недостатки в случае использования метода рыночных сопоставлений, т.е. отыскивая увязанные пары объектов недвижимости, проданных недавно на рынке. Если разница в величине арендной платы может быть вызвана избыточными потребительскими качествами, то она может капитализироваться с целью определения разницы в стоимости недвижимости, вызванной наличием "излишеств". Разница между привносимой стоимостью и издержками по установке какого-либо элемента (без учета других видов износа), будет классифицироваться как мера функционального износа.

Другие источники функционального устаревания могут быть связаны:

- с отношением поэтажной площади здания к площади участка и с конкретным расположением построек. Коэффициент отношения площади здания к площади участка измеряет интенсивность использования земли. Если данная плотность застройки не соответствует варианту наиболее эффективного использования участка, то может иметь место функциональное устаревание;

- с расположением зданий и сооружений на участке. Здания, расположенные неправильно, например не имеющие удобного входа и выхода или не открытые со стороны шоссе в том случае, когда это желательно, являются причиной функционального устаревания;

- с отношением общей площади внутренних помещений к полезной площади и т.д.

Функциональное устаревание в острой форме может очень сильно повлиять на стоимость зданий и сооружений. Здание, которое во многих отношениях не соответствует духу времени, может не собрать рентного дохода, достаточного для покрытия операционных расходов. В этом случае наиболее обоснованным решением будет его снос.

Внешний износ (экономическое устаревание) – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Экономическое устаревание всегда считается неустранимым.

Физический и функциональный типы износа определяются состоянием самого объекта, внешний – воздействием окружающей среды. При этом, функциональный и внешний экономический износы выражаются еще и в недоиспользовании производственных площадей в результате сокращения реальных производственных мощностей по отношению к проектной мощности вследствие внутренних технических (функциональный износ) и/или внешнеэкономических (внешний износ) причин.

Расчет обесценения, вызванного физическим износом

Обесценение, вызванное физическим износом, определялось путем суммирования устранимого и неустранимого физического износа для зданий и методом срока жизни для сооружений.

Накопленный износ - под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Таблица 10.3. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента физического износа при обследовании технического состояния объектов

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 ходе изучения предоставленной Заказчиком документации и визуального осмотра оцениваемого объекта недвижимого имущества 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 принят в размере среднего значения диапазона удовлетворительного состояния (21% - 40%) – 31%.

Расчет внешнего устаревания

Экономическое устаревание – снижение стоимости объекта, обусловленное внешними относительно объекта факторами: изменением рыночной ситуации, накладываемыми сервитутами на определенное использование недвижимости, возможным изменением в законодательстве государства или региона и пр. Данный вид устаревания обусловлен также местоположением объекта и сопровождается в глазах потенциального покупателя снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены объекта из-за изменений в рыночном окружении.

Внешнее устаревание на дату оценки не выявлено.

Расчет функционального устаревания

Функциональное устаревание - уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Таблица 10.3. Шкала экспертных оценок для определения функционального износа объектов

Описание	Функциональное устаревание, %
Современные конструктивные решения, материалы. Соответствует всем современным стандартам функциональности для подобных зданий/сооружений	0
Здание/сооружение отвечает необходимым критериям планировки, но общие конструктивные решения, дизайн и материалы не соответствуют современным стандартам	1 – 20
Здание/сооружение не соответствует современным стандартам, зданиям, имеющим более практичные с точки зрения эксплуатации и извлечения прибыли решения. Наличие значительных излишних вспомогательных площадей, обусловливающих высокие эксплуатационные расходы	21 – 50
Устаревшее в конструктивных, планировочных решениях здание/сооружение	51 – 80
Абсолютно морально устаревшее здание/сооружение, устранение конструктивных, планировочных решений невозможно	81 – 100

**Ковалев А. П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие. М.: Финстатинформ, 1997*

Функциональное устаревание на дату оценки не выявлено.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$И_{\%} = 1-(1-И_{физ\%})\times(1-И_{фун\%})\times(1-И_{вн\%})$$

где И% - накопленный износ, %;

$И_{физ\%}$ - физический износ, %;

$И_{фун\%}$ - функциональный износ, %;

$И_{вн\%}$- внешний износ, %.

Таблица 10.4. Износ Объекта оценки

Объект оценки	Физический износ, %	Внешнее устаревание, %	Функциональное устаревание, %	Общий износ, %
Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1	31	0	0	31

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ИЗНОСА

Таблица 10.5. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Объект оценки	Восстановительная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Общий износ, %	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) с учетом износов, рублей
Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1	3 186 856	31	2 198 931

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её «службы» неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельно стоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования раздельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Выявленные закономерности:

В сложившейся типовой застройке населенных пунктов существуют определенные и устойчивые пропорции застроенных площадей земельных участков. Это обусловлено необходимостью размещения на участке, кроме самого здания, вспомогательных объектов инженерной инфраструктуры (линии электроснабжения, водоснабжения, канализации и др.) и элементов благоустройства. Это требуется для нормального проживания населения, работы сотрудников в общественных зданиях, соблюдения технологии производства на производственных и складских площадках, а также нормальной эксплуатации, технического обслуживания и ремонта зданий и сооружений. При проектировании застройки эти вопросы

регламентируются СНиПами и муниципальными нормами и правилами. В результате, в зависимости от назначения зданий и строений в застроенных территориях сложились определенные пропорции застройки земельных участков объектами капитального строительства.

На рынке недвижимости сформировался определенный и вполне устойчивый баланс рыночных цен, в том числе, между ценами земельных участков и ценами улучшений (зданий, строений, сооружений, элементов инфраструктуры и благоустройства).

Таблица 10.6. Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости

Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,14	0,11
Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,25	0,18
Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,19	0,14

**Статриелт. Корректировки рыночной стоимости земельных участков: Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2024 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3468-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda)*

В рамках настоящей оценки коэффициент доли земли определен для торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий в хорошем и новом состоянии, расположенных на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями в размере среднего значения – 0,11. Стоимость доли земли в общей стоимости недвижимого имущества составит:

2 198 931 x 0,11 = 241 882 рубля

Общая стоимость оцениваемого недвижимого имущества составит:

2 198 931 + 241 882 = 2 440 813 рублей

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества – Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1, определенная затратным подходом, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки с учетом НДС (20%) составила:

2 440 813

(Два миллиона четыреста сорок тысяч восемьсот тринадцать) рублей

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

В рамках настоящей оценки Оценщиком не было выявлено предложений, которые могли бы быть использованы в качестве аналогов в рамках сравнительного или доходного подходов. В рамках настоящего отчета об оценке применение сравнительного подхода для оценки объекта невозможно.

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

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

10.2.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

10.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

Существует два способа определения стоимости имущества в рамках доходного подхода:

- первый способ – определить доход от сдачи в аренду оцениваемого имущества, затем с помощью метода дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость оцениваемого имущества;
- второй способ – рассчитать чистый доход от функционирования приносящей доход системы (т.е. определить прогнозируемые денежные потоки предприятия) частью которой являются оцениваемые объекты. Затем методом остатка вычленяется часть дохода, которую можно отнести к оцениваемым объектам. Далее с помощью метода

дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость оцениваемого имущества.

В рамках настоящей оценки Оценщиком не было выявлено предложений, которые могли бы быть использованы в качестве аналогов в рамках сравнительного или доходного подходов. В рамках настоящего отчета об оценке применение доходного подхода для оценки объекта невозможно.

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

В силу выше указанных причин расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом не произведен.

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 оценки объекта недвижимого имущества использовался затратный 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	2 440 813	1,00	2 440 813
Сравнительный подход	Не применялся	-	Не применялся
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	2 440 813		
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%) с учетом округления, руб.	2 441 000		

11.3. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Итоговая величина оценки 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
Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1	**2 441 000,00 (Два миллиона четыреста сорок одна тысяча) рублей 00 копеек**	**2 034 166,67 (Два миллиона тридцать четыре тысячи сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек**

Необходимо отметить, что, согласно п. 30 ФСО № 7, сделанный Оценщиком вывод о стоимости Объекта оценки и цена, установленная в ходе реальной сделки, могут отличаться ввиду различных факторов, возникающих по причинам, не зависящим от Оценщика, к которым относятся отклонения исходных данных, возникающих из-за неточности собираемой информации, содержащей лишь усредненные значения показателей, и отклонения в расчетах стоимости, возникающих вследствие выполнения ряда математических и логических операций над исходными данными. В рамках настоящего Отчета стандартное отклонение результата оценки, принимается равным коэффициенту детерминации модели расчета рыночной стоимости. Так как модели с коэффициентом детерминации выше 70% признаются достоверными, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки, составляют ±30%.

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»).

Отчет составил оценщик:
Сербская Анна Дмитриевна
Дата составления отчета: 19 апреля 2024 года

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

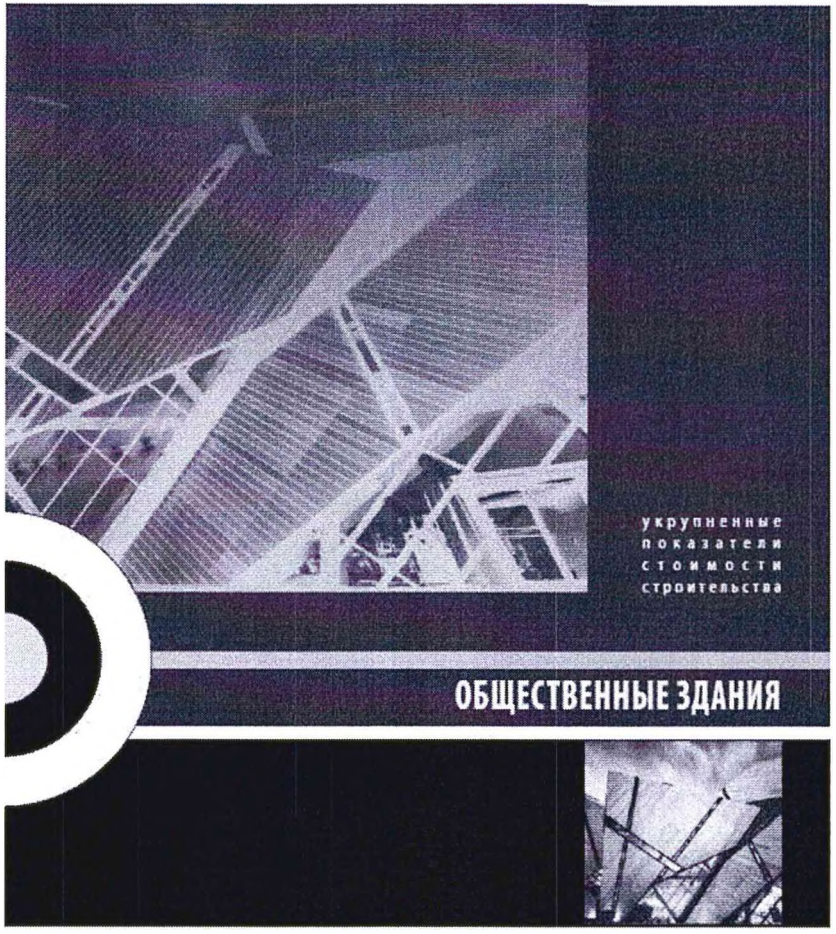
№ 52/24

об оценке объекта недвижимого имущества – Нежилое здание – Архив, кадастровый номер 86:10:0101253:127, назначение: нежилое, площадь 33,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1

Информация для оценки

Источники информации для внесения корректировок

КО-ИНВЕСТ®



для условий строительства
в Московской области, Россия

2020

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²)

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием $V_{оц}$, $S_{оц}$ соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{сп}$, $S_{сп}$) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_{оц}/V_{сп}$	$K_{пр}$	$S_{оц}/S_{сп}$	$K_{пр}$
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,90	0,87	1,51–2,00	0,93

Обратите внимание, что для жилых зданий в справочнике приведены показатели общей площади квартир.

Для справочных показателей, в которых указан диапазон объема и (или) площади, следует в расчетах корректировок использовать БЛИЖАЙШЕЕ к объему и (или) площади оцениваемого здания значение.

Пример

Оцениваемое здание имеет площадь 2000 м²; выбранный в справочнике объект имеет диапазон от 2500 до 4000 м²; коэффициент на разницу в площади определяется следующим расчетом:

2000/2500 = 0,8;

2500м² - ближайшее к оцениваемому значение диапазона; данному соотношению в таблице соответствует коэффициент 1,1.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Ксейсм)

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике.

$$K_{сейсм} = \frac{a_1}{a},$$

a_1 и a — коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Сейсмичность, баллов	Коэффициент
6	1,00
7	1,04
8	1,15
9	1,28
10	1,29

Таблица и карты общего сейсмического районирования территории РФ приводится отдельно в конце справочника.

Корректирующий коэффициент доначислений (Кпз)

Корректирующий коэффициент доначислений ($K_{пз}$) к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_{пз} = \frac{П_{оц}}{П_{сп}},$$

где:

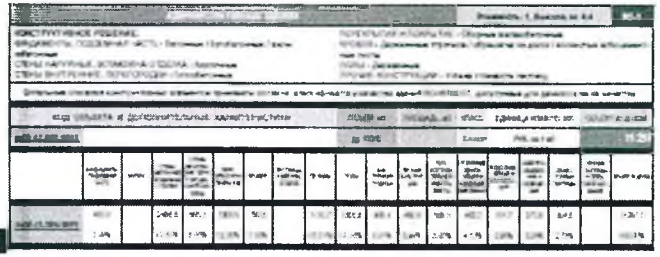
$П_{сп}$ — усредненная величина доначислений, охарактеризованная в разделе *«Уникальные коэффициенты»*, учтенная в справочниках. Численное значение $П_{сп}$ приведено в разделе *«Особенности применения справочников»*.

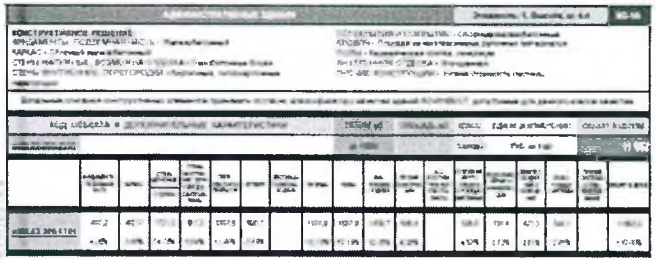
$П_{оц}$ — сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затратами к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль. Форма для расчета этого показателя приведена ниже.

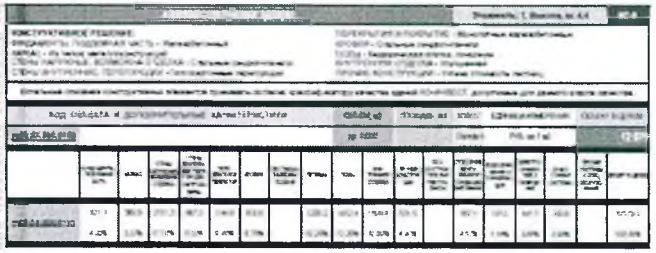
Примечание: цифры в таблице условные и предоставлены исключительно для иллюстрации и примера.

Банки и офисы. Показатели стоимости зданий

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ







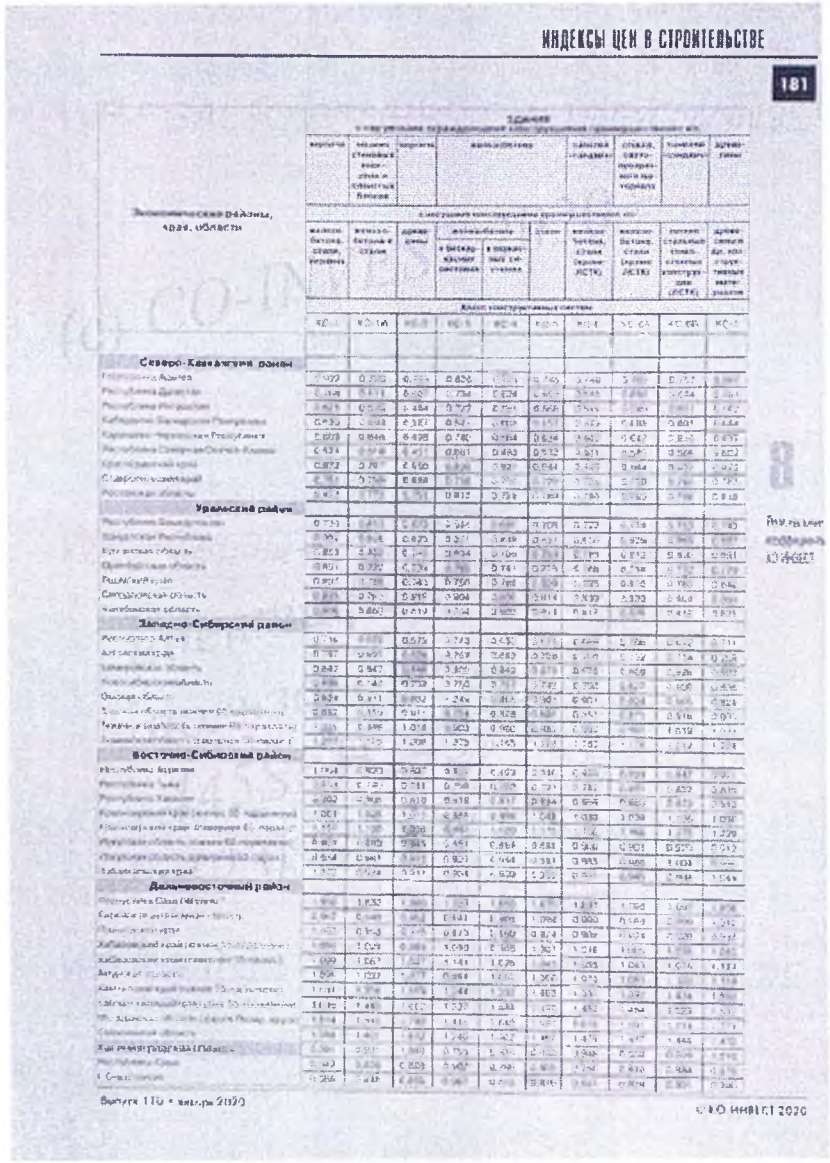
Наименование субъектов РФ и населенных пунктов	Карты ОСР-2015			Наименование субъектов РФ и населенных пунктов	Карты ОСР-2015			Наименование субъектов РФ и населенных пунктов	Карты ОСР-2015		
	A	B	C		A	B	C		A	B	C
Чукотский автономный округ											
Анадырь			7	Комсомольский	6	6	7	Рыбачий	6	7	7
Апапельгино	6	6	7	Конергино	6	6	7	Сосновка	6	6	7
Беринговский	6	7	8	Ленинградский	6	6	7	Тикси	6	7	7
Бухта Провидения	6	7	8	Лорино	6	7	8	Усть-Баргузин	6	7	8
Мыс Шмидта	6	7	8	Мирный	6	6	7	Чаны	6	6	7
Певек	6	7	8	Нижнеангарск	6	6	7	Чикой	6	7	8
Провидения	7	8	9	Новый Уоян	6	6	7	Шелаболиха	6	7	8
Эгвекинот	6	7	8	Нурлат	6	7	7	Шушенское	6	7	8
Анадырский	6	6	7	Нучалыскан	7	8	9	Ярцево	6	7	8
Второй	6	6	7	Окончы	–	–	6	Ярославль	6	7	8
Иванский	6	6	7	Островное	6	6	7				
Лаврентия	6	7	8	Тикси	–	6	7				

Примечания. Сейсмическая интенсивность, указанная цифрами 6–10 в графах A, B и C, соответствует 6–10 баллам шкалы МСК-64 с вероятностью возможного превышения 10% задела ОСР-2015 A, 5% задела ОСР-2015 B и 1% задела ОСР-2015 C, или ускорениям, расчетной сейсмической интенсивности в каждом из пунктов в течение 50 лет. Это на время отдыха для 90%-ной вероятности непревышения указанных значений сейсмической интенсивности в течение интервалов времени 10, 100 и 500 лет и соответствует повторяемости таких событий в среднем один раз в 500 лет в задела A, 1000 задела B и 2500 лет в задела C.

Каждая из карт, входящих в комплект ОСР-2015 (A, B, C), позволяет обеспечивать одинаковую степень инженерного риска на всей территории Российской Федерации при осуществлении антисейсмических мероприятий при строительстве объектов разных категорий ответственности и уровня службы.

В связи с тем, что расчет карт ОСР-2015 производится по сетке 25×25 км, сейсмическая опасность пунктов, расположенных на расстоянии до 30 км от границы между зонами балльностью отличающимся на 1 и 2 балла, должна быть отнесена к более сейсмоопасной зоне.

Субъекты Российской Федерации, их городские населенные пункты, территория которых расположена в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов, в приложении к настоящему СП Республика Мордовия, Удмуртская Республика, Калужская, Курганская, Новгородская, Орловская, Пензенская, Смоленская, Тверская, Тульская и Ярославская области, города Москва и Санкт-Петербург, Ханты-Мансийский, Ямало-Ненецкий автономные округа.



Экономические районы, край, области

Здания

Северо-Кавказский район

Уральский район

Западно-Сибирский район

Восточно-Сибирский район

Дальневосточный район

КО-ИНВЕСТ

- МОНИТОРИНГ ЦЕН
- КОНСАЛТИНГ · ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА
- СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ · ИНЖИНИРИНГ

Ежедневный информационно-аналитический бюллетень • Издается ежемесячно с 1992г.

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

ISSN 2658-641X

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

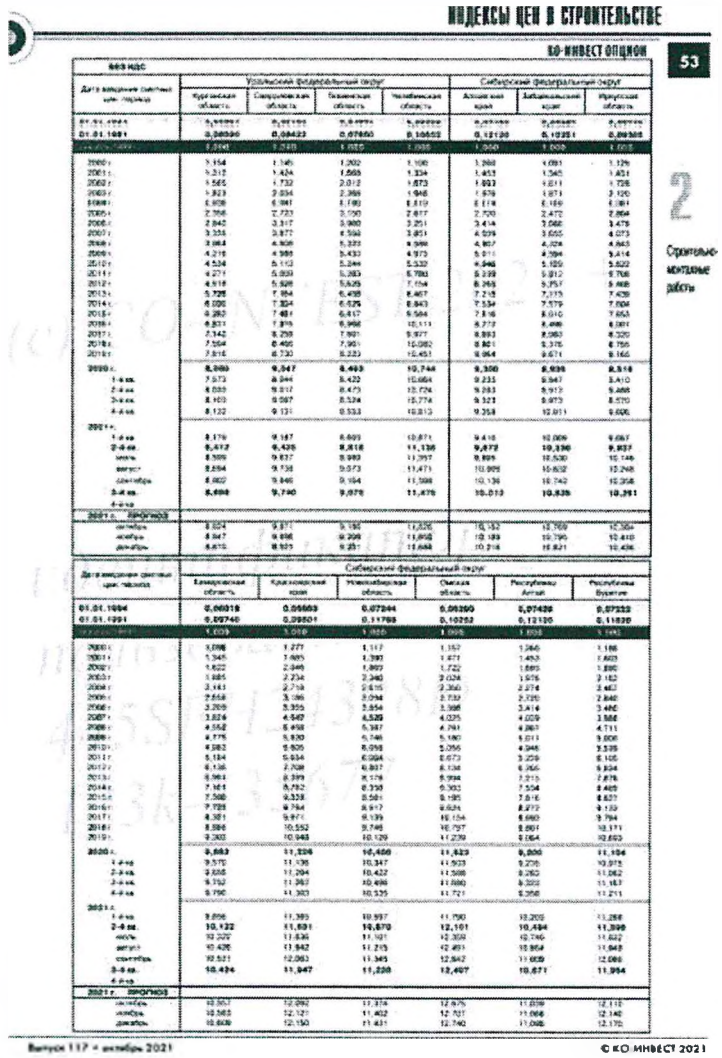
октябрь 2021 Выпуск 117

Выпуск за III кв. 2021г.

Выпуск 117 • октябрь 2021

КО-ИНВЕСТ • ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ •

МОСКВА 2021



без НДС

Дата внесения сметной цены / период	Уральский федеральный округ				Сибирский федеральный округ		
	Курганская область	Свердловская область	Тюменская область	Челябинская область	Алтайский край	Забайкальский край	Иркутская область
01.01.1984	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
01.01.1991	0,08090	0,08422	0,07860	0,10652	0,12120	0,10251	0,09365
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2000 г.	1,154	1,145	1,202	1,108	1,260	1,081	1,129
2001 г.	1,312	1,424	1,568	1,334	1,453	1,345	1,451
2002 г.	1,565	1,732	2,012	1,673	1,693	1,611	1,728
2003 г.	1,923	2,034	2,366	1,946	1,979	1,871	2,120
2004 г.	2,608	2,981	3,180	2,619	2,174	2,169	2,381
2005 г.	2,756	2,723	3,100	2,677	2,720	2,472	2,864
2006 г.	2,842	3,317	3,900	3,251	3,414	2,668	3,475
2007 г.	3,356	3,877	4,596	3,851	4,039	3,655	4,073
2008 г.	3,984	4,308	5,321	4,596	4,807	4,024	4,863
2009 г.	4,216	4,580	5,433	4,973	5,011	4,294	5,414
2010 г.	4,524	5,113	5,244	5,532	4,946	5,129	5,622
2011 г.	4,271	5,059	5,283	5,781	5,239	5,012	5,706
2012 г.	4,918	5,628	5,625	7,104	5,265	5,757	5,968
2013 г.	5,725	7,164	6,438	8,467	7,215	7,115	7,439
2014 г.	6,606	7,324	6,675	8,843	7,534	7,579	7,604
2015 г.	6,282	7,481	6,817	9,564	7,816	8,010	7,653
2016 г.	6,831	7,916	6,966	10,111	8,272	8,496	8,001
2017 г.	7,342	8,259	7,901	9,977	8,893	8,963	8,320
2018 г.	7,564	8,466	7,901	10,082	8,861	9,376	8,755
2019 г.	7,816	8,720	8,223	10,451	8,964	9,671	9,166
2020 г.	8,280	9,047	8,493	10,748	9,300	9,838	9,518
1-я кв.	7,973	8,844	8,432	10,664	9,233	9,947	9,410
2-я кв.	8,080	9,017	8,473	10,724	9,283	9,913	9,468
3-я кв.	8,103	9,087	8,524	10,774	9,323	9,873	9,570
4-я кв.	8,122	9,131	8,533	10,813	9,358	10,011	9,606
2021 г.							
1-я кв.	8,179	9,187	8,603	10,871	9,416	10,009	9,667
2-я кв.	8,472	9,426	8,818	11,136	9,672	10,190	9,837
июнь	8,509	9,837	8,993	11,357	9,899	10,530	10,146
август	8,694	9,736	9,073	11,471	10,009	10,632	10,248
сентябрь	8,802	9,846	9,164	11,598	10,136	10,742	10,358
3-я кв.	8,698	9,740	9,078	11,476	10,010	10,535	10,251
4-я кв.							
2021 г. прогноз							
октябрь	8,824	9,871	9,190	11,626	10,132	10,769	10,384
ноябрь	8,847	9,898	9,208	11,692	10,189	10,795	10,410
декабрь	8,870	9,925	9,231	11,646	10,214	10,821	10,436

Дата внесения сметной цены / период	Сибирский федеральный округ					
	Кемеровская область	Красноярский край	Новосибирская область	Омская область	Республика Алтай	Республика Бурятия
01.01.1984	0,06018	0,06663	0,07244	0,09260	0,07420	0,07232
01.01.1991	0,09740	0,09801	0,11788	0,10252	0,12120	0,11820
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2000 г.	1,098	1,277	1,117	1,157	1,266	1,186
2001 г.	1,345	1,605	1,393	1,471	1,453	1,603
2002 г.	1,622	2,046	1,893	1,722	1,693	1,890
2003 г.	1,885	2,234	2,340	2,024	1,976	2,152
2004 г.	2,143	2,734	2,615	2,360	2,274	2,462
2005 г.	2,658	3,086	2,094	2,733	2,720	2,840
2006 г.	3,209	3,355	2,854	3,308	3,414	3,460
2007 г.	3,824	4,540	4,320	4,035	4,039	3,988
2008 г.	4,552	5,498	5,387	4,741	4,807	4,711
2009 г.	4,775	5,920	5,746	5,180	5,011	5,006
2010 г.	4,982	5,605	6,098	5,056	4,946	5,329
2011 г.	5,184	5,934	6,204	5,673	5,239	6,105
2012 г.	6,136	7,708	6,837	6,134	6,266	6,924
2013 г.	6,961	8,399	8,179	6,994	7,215	7,876
2014 г.	7,161	8,752	8,390	6,903	7,534	8,469
2015 г.	7,508	9,328	8,581	6,195	7,816	8,627
2016 г.	7,728	9,764	8,917	6,624	8,272	9,133
2017 г.	8,381	9,971	9,139	10,154	8,860	9,794
2018 г.	8,586	10,552	9,746	10,797	8,861	10,171
2019 г.	9,303	10,948	10,129	11,239	8,964	10,693
2020 г.	9,863	11,326	10,460	11,523	9,300	11,104
1-я кв.	9,570	11,136	10,347	11,503	9,233	10,973
2-я кв.	9,835	11,294	10,422	11,508	9,283	11,062
3-я кв.	9,752	11,362	10,496	11,680	9,323	11,157
4-я кв.	9,790	11,303	10,525	11,721	9,358	11,211
2021 г.						
1-я кв.	9,896	11,393	10,597	11,790	10,203	11,268
2-я кв.	10,122	11,631	10,878	12,101	10,494	11,590
июнь	10,320	11,636	11,101	12,359	10,746	11,622
август	10,426	11,942	11,215	12,491	10,864	11,948
сентябрь	10,521	12,063	11,345	12,642	11,009	12,086
3-я кв.	10,424	11,947	11,220	12,407	10,671	11,994
4-я кв.						
2021 г. прогноз						
октябрь	10,557	12,092	11,374	12,675	11,039	12,112
ноябрь	10,583	12,121	11,402	12,721	11,066	12,140
декабрь	10,609	12,150	11,431	12,740	11,095	12,170

2

Строительно-монтажные работы

Строительно-монтажные работы

без НДС

Дата введения сметных цен, период	Сибирский федеральный округ			Дальневосточный федеральный округ		
	Республика Тыва	Республика Хакасия	Томская область	Амурская область	Еврейская автономная область	Камчатский край
Декабрь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4 Кв. 2021	**0,9802**	**0,9818**	**0,9834**	**0,9829**	**0,9817**	**0,9837**
Октябрь 2021	0,9757	0,9790	0,9833	0,9802	0,9775	0,9821
Ноябрь 2021	0,9853	0,9861	0,9860	0,9857	0,9876	0,9861
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 Кв. 2022	**1,0450**	**1,0453**	**1,0434**	**1,0392**	**1,0382**	**1,0384**
Январь 2022	1,0221	1,0272	1,0239	1,0195	1,0187	1,0190
Февраль 2022	1,0458	1,0453	1,0451	1,0391	1,0379	1,0340
Март 2022	1,0689	1,0691	1,0691	1,0590	1,0579	1,0582
2 Кв. 2022	**1,0826**	**1,0836**	**1,0840**	**1,0709**	**1,0699**	**1,0708**
Апрель 2022	1,0763	1,0754	1,0766	1,0649	1,0639	1,0644
Май 2022	1,0824	1,0837	1,0839	1,0706	1,0695	1,0706
Июнь 2022	1,0891	1,0897	1,0914	1,0770	1,0763	1,0773
3 Кв. 2022	**1,0998**	**1,0999**	**1,1003**	**1,0857**	**1,0850**	**1,0857**
Июль 2022	1,0938	1,0922	1,0939	1,0813	1,0805	1,0815
Август 2022	1,0985	1,0993	1,1003	1,0857	1,0849	1,0857
Сентябрь 2022	1,1033	1,1045	1,1048	1,0901	1,0894	1,0900
4 Кв. 2022 Прогноз	**1,1129**	**1,1139**	**1,1138**	**1,0989**	**1,0982**	**1,0986**
Октябрь 2022	1,1081	1,1092	1,1093	1,0945	1,0938	1,0943
Ноябрь 2022	1,1129	1,1139	1,1138	1,0989	1,0982	1,0986
Декабрь 2022	1,1177	1,1186	1,1183	1,1034	1,1026	1,1029

Дата введения сметных цен, период	Дальневосточный федеральный округ					Российская Федерация
	Магаданская область	Приморский край	Республика Саха (Якутия)	Сахалинская область	Хабаровский край	
Декабрь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4 Кв. 2021	**0,9824**	**0,9824**	**0,9830**	**0,9835**	**0,9824**	**0,9835**
Октябрь 2021	0,9817	0,9800	0,9823	0,9850	0,9801	0,9827
Ноябрь 2021	0,9856	0,9871	0,9886	0,9906	0,9870	0,9879
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 Кв. 2022	**1,0380**	**1,0423**	**1,0371**	**1,0348**	**1,0439**	**1,0436**
Январь 2022	1,0172	1,0210	1,0179	1,0168	1,0215	1,0210
Февраль 2022	1,0381	1,0420	1,0370	1,0347	1,0436	1,0434
Март 2022	1,0588	1,0628	1,0585	1,0529	1,0664	1,0660
2 Кв. 2022	**1,0668**	**1,0773**	**1,0685**	**1,0644**	**1,0805**	**1,0794**
Апрель 2022	1,0609	1,0707	1,0626	1,0589	1,0722	1,0728
Май 2022	1,0669	1,0773	1,0685	1,0642	1,0805	1,0795
Июнь 2022	1,0721	1,0840	1,0745	1,0700	1,0879	1,0860
3 Кв. 2022	**1,0803**	**1,0929**	**1,0827**	**1,0789**	**1,0970**	**1,0957**
Июль 2022	1,0761	1,0884	1,0786	1,0742	1,0925	1,0912
Август 2022	1,0802	1,0929	1,0827	1,0789	1,0970	1,0956
Сентябрь 2022	1,0845	1,0974	1,0868	1,0828	1,1016	1,1001
4 Кв. 2022 Прогноз	**1,0924**	**1,1065**	**1,0950**	**1,0913**	**1,1108**	**1,1097**
Октябрь 2022	1,0882	1,1019	1,0909	1,0870	1,1062	1,1049
Ноябрь 2022	1,0924	1,1064	1,0950	1,0913	1,1108	1,1097
Декабрь 2022	1,0966	1,1110	1,0992	1,0956	1,1154	1,1145

КО-ИНВЕСТ
www.coinvest.ru

- МОНИТОРИНГ ЦЕН
- КОНСАЛТИНГ · ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА
- СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ · ИНЖИНИРИНГ

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень • Издается ежеквартально с 1992г.

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

ISSN 2658-641X

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

апрель
2023
Выпуск 123

Итоги за 1 кв. 2023г.

«62 кВ»

Дата введения сметных цен, период	Сибирский федеральный округ			Дальневосточный федеральный округ		
	Республика Тыва	Республика Хакасия	Томская область	Амурская область	Еврейская автономная область	Камчатский край
	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 Кв. 2022	**0,9681**	**0,9684**	**0,9690**	**0,9703**	**0,9700**	**0,9706**
Апрель 2022	0,9677	0,9679	0,9684	0,9693	0,9690	0,9693
Май 2022	0,9680	0,9683	0,9689	0,9700	0,9697	0,9705
Июнь 2022	0,9741	0,9742	0,9753	0,9765	0,9757	0,9764
3 Кв. 2022	**0,9826**	**0,9830**	**0,9838**	**0,9837**	**0,9836**	**0,9841**
Июль 2022	0,9783	0,9786	0,9795	0,9797	0,9797	0,9802
Август 2022	0,9822	0,9826	0,9836	0,9833	0,9836	0,9841
Сентябрь 2022	0,9868	0,9871	0,9879	0,9877	0,9875	0,9881
4 Кв. 2022	**0,9954**	**0,9957**	**0,9958**	**0,9959**	**0,9958**	**0,9960**
Октябрь 2022	0,9952	0,9954	0,9957	0,9957	0,9957	0,9959
Ноябрь 2022	0,9956	0,9957	0,9958	0,9959	0,9958	0,9960
Декабрь 2022	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**
1 Кв. 2023	**1,0081**	**1,0080**	**1,0085**	**1,0086**	**1,0085**	**1,0083**
Январь 2023	1,0046	1,0044	1,0050	1,0047	1,0048	1,0041
Февраль 2023	1,0081	1,0084	1,0085	1,0085	1,0085	1,0083
Март 2023	1,0117	1,0112	1,0120	1,0125	1,0122	1,0125
2 Кв. 2023 Прогноз	**1,0229**	**1,0223**	**1,0214**	**1,0219**	**1,0219**	**1,0209**
Апрель 2023	1,0183	1,0175	1,0169	1,0171	1,0171	1,0160
Май 2023	1,0229	1,0221	1,0214	1,0214	1,0219	1,0209
Июнь 2023	1,0275	1,0268	1,0257	1,0257	1,0258	1,0254

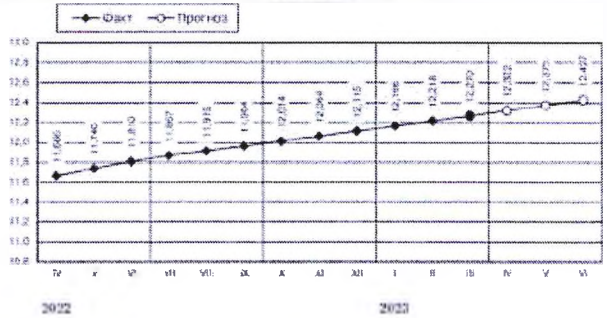
Дата введения сметных цен, период	Дальневосточный федеральный округ					Российская Федерация
	Магаданская область	Приморский край	Республика Саха (Якутия)	Сахалинская область	Хабаровский край	
	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 Кв. 2022	**0,9725**	**0,9694**	**0,9718**	**0,9711**	**0,9684**	**0,9690**
Апрель 2022	0,9673	0,9635	0,9665	0,9661	0,9618	0,9630
Май 2022	0,9725	0,9693	0,9718	0,9709	0,9684	0,9691
Июнь 2022	0,9775	0,9754	0,9773	0,9763	0,9751	0,9749
3 Кв. 2022	**0,9840**	**0,9834**	**0,9847**	**0,9840**	**0,9832**	**0,9836**
Июль 2022	0,9811	0,9794	0,9810	0,9801	0,9791	0,9796
Август 2022	0,9840	0,9834	0,9847	0,9840	0,9832	0,9836
Сентябрь 2022	0,9869	0,9875	0,9884	0,9879	0,9872	0,9876
4 Кв. 2022	**0,9962**	**0,9958**	**0,9961**	**0,9959**	**0,9957**	**0,9958**
Октябрь 2022	0,9923	0,9916	0,9922	0,9919	0,9915	0,9917
Ноябрь 2022	0,9961	0,9958	0,9961	0,9959	0,9957	0,9958
Декабрь 2022	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**
1 Кв. 2023	**1,0079**	**1,0086**	**1,0080**	**1,0084**	**1,0087**	**1,0085**
Январь 2023	1,0039	1,0043	1,0040	1,0042	1,0043	1,0042
Февраль 2023	1,0079	1,0086	1,0080	1,0084	1,0087	1,0085
Март 2023	1,0119	1,0129	1,0120	1,0126	1,0131	1,0129
2 Кв. 2023 Прогноз	**1,0199**	**1,0217**	**1,0201**	**1,0211**	**1,0220**	**1,0210**
Апрель 2023	1,0158	1,0173	1,0160	1,0168	1,0175	1,0171
Май 2023	1,0199	1,0217	1,0201	1,0211	1,0220	1,0210
Июнь 2023	1,0239	1,0260	1,0241	1,0254	1,0264	1,0249

2
Одноэтажные жилые здания

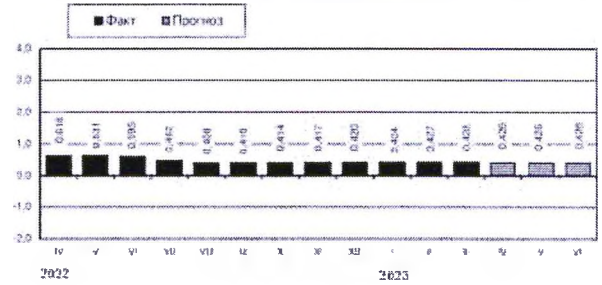
2.6. ПРОГНОЗ

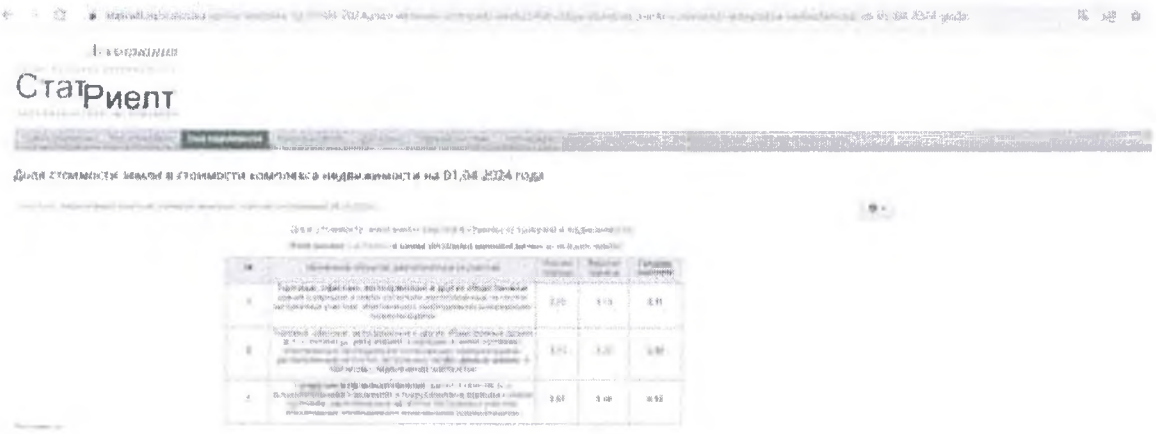
ПРОГНОЗ ИНДЕКСОВ ЦЕН до июня 2023 г. по строительно-монтажные работы в среднем по России (без учета НДС)

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник дыхания» по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2000г. (январь 1999г.)

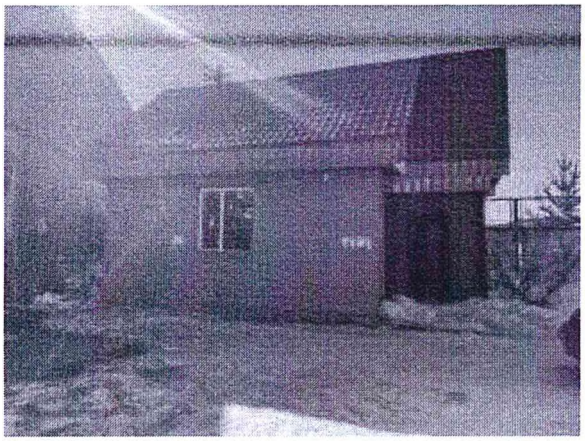
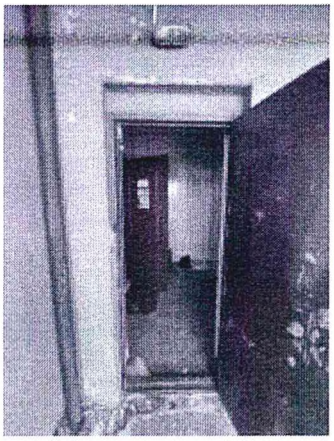


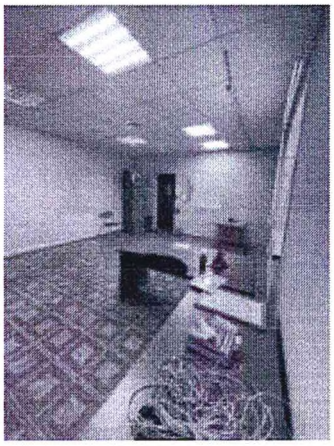
ПРОГНОЗ МЕСЯЧНЫХ ТЕМПОВ ПРИРОСТА ЦЕН по строительно-монтажные работы до июня 2023 г., %/месяц

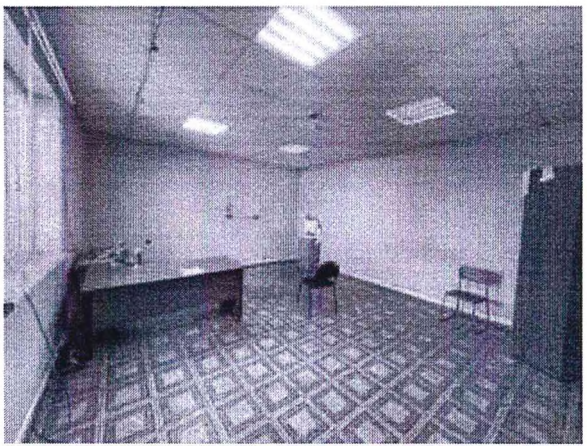


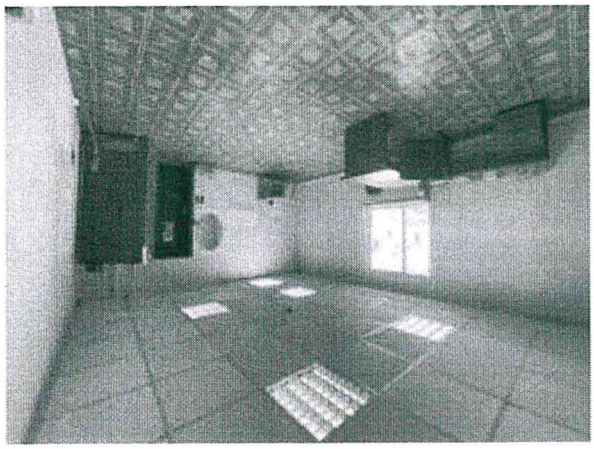

Статриелт

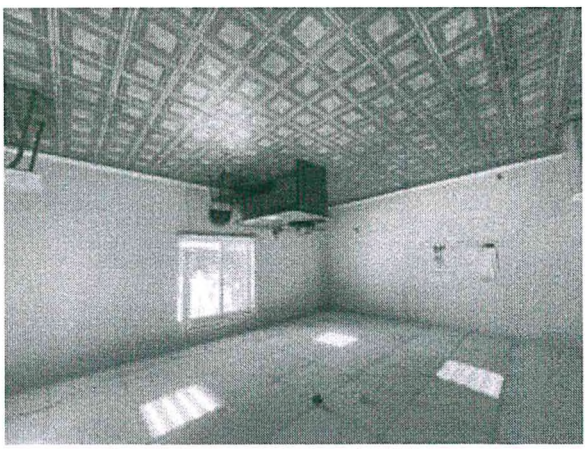
Иллюстрации Объекта оценки





Документы, предоставленные Заказчиком

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

16.11.2023	
Кадастровый номер:	86:10:0101253:127
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101251
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71-136:002:004029420, Инвентарный номер 71-136:002:004029420, Кадастровый номер 86:10:0000000:9001 71-136:002:004029420, Условный номер 86:10:0000000:9001 03.06.2011,553
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра г. Сургут ул. Аэрофлотская, д. 1
Площадь:	34,7
Наименование:	Нежилое
Назначение:	Архив
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Железобетонные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1990
Кадастровая стоимость, руб.:	1013455,39
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:10:0101253:482
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов незавершенного строительства, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера обособленных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

должность уполномоченного лица	М.П.	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

16.11.2023	
Кадастровый номер:	86:10:0101253:127
Наименование помещения:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	27356, определенном в соответствии с частью 9.1 статьи 24 Федерального закона №218-ФЗ выполнившем здание "Архив" с кадастровым номером 86:10:0101253:127 в границах земельного участка, 270, 2023-10-16
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения разделов 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения в отсутствуют
Получатель выписки:	Клим Маргарита Петровна представитель правообладателя) Правообладатель АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СУРГУТА

должность уполномоченного лица	М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Выписка про встроенные права

Раздел	
на объект недвижимости	
Лист № 3 раздела 2 / Всего листов раздела 2: 2 / Всего разделов: 4 / Всего листов выписки: 7	
10.11.2024г.	
Кадастровый номер:	90:10:010101:127

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ город Сургут
	Сведения о наличии/отсутствии представителя третьего лица (лица) (представителей) данных фигурантов сделки	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86-03/052/2013-618 15.05.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, правового ограничения права без необходимости в силу закона сделки третьего лица (лица)	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
	4.1 вид	Аренда	
	дата государственной регистрации	17.06.2021 07:36:20	
	номер государственной регистрации	90:10:010101:127-86/086/2021-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 19.04.2021 по 19.04.2336	
	вид, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Сургутские городские электрические сети", ИНН 8602011666	
	сведения о наличии/отсутствии представителя третьего лица (лица) (представителей) данных фигурантов сделки	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации	Договор аренды земельного участка, № 61, выдан 18.06.2021, Администрация города Сургута	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, правового ограничения права без необходимости в силу закона сделки третьего лица (лица)	данные отсутствуют	
	сведения об ограничении залогом в пользу лица, управляющего недвижимостью, если такой договор заключен для управления недвижимостью	данные отсутствуют	
	сведения о документах, которые устанавливают ограничение обременений посредством записей в Единственной записи о внесении изменений		

Должность руководителя		
должностное лицо	подпись	инициалы, фамилия

Лист 4

Раздел	
на объект недвижимости	
Лист № 3 раздела 2 / Всего листов раздела 2: 2 / Всего разделов: 4 / Всего листов выписки: 7	
10.11.2024г.	
Кадастровый номер:	90:10:010101:127

	сведения о наличии/отсутствии ограничения или обременения в пользу федерального органа (лица)	
5	Дополнительные сведения о объекте недвижимости:	не зарегистрировано
6	Дополнительные сведения о правах граждан:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии/отсутствии представителя третьего лица (лица) (представителей) данного фигуранта сделки	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости, его государственной регистрации, и основания его отмены	данные отсутствуют
10	Сведения о наличии заявления о государственной регистрации бесспорного изъятия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют
11	Дополнительные сведения о наличии заступания, не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прекращения, прекращения права, ограничения права и обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют

Должность руководителя		
должностное лицо	подпись	инициалы, фамилия

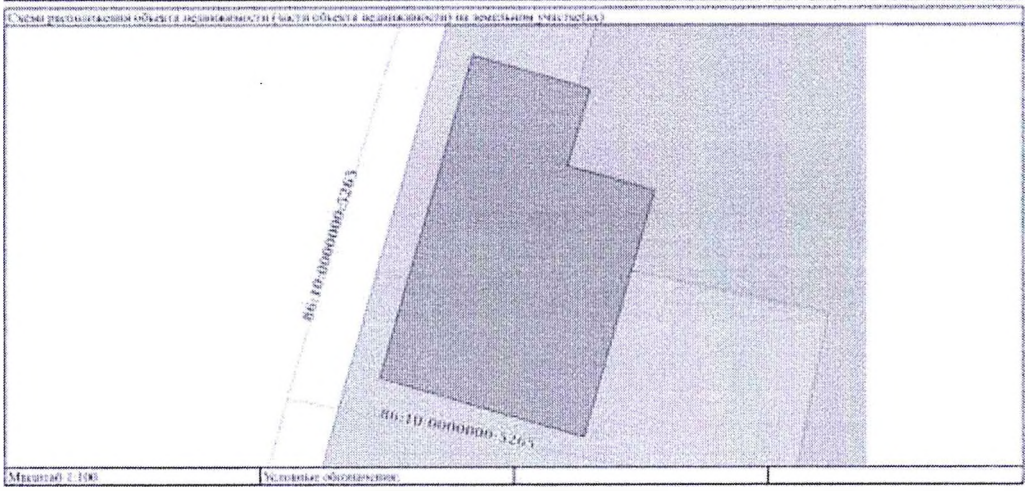
Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:	86:10:0101253:127		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости на земельном участке)



Масштаб 1:100	Условные обозначения:	

должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 5.1 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:	86:10:0101253:127		

1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Система координат МСК-86, зона 1

Номер точки	Координаты, м X	Координаты, м Y	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Геодезический метод определения	НТ
1	2	3	4	5	6
1	985155.75	3376294.25	-	0.1	данные отсутствуют
2	985151.77	3376298.67	-	0.1	данные отсутствуют
3	985151.11	3376300.93	-	0.1	данные отсутствуют
4	985148.72	3376299.00	-	0.1	данные отсутствуют
5	985146.25	3376293.56	-	0.1	данные отсутствуют
6	985158.61	3376286.18	-	0.1	данные отсутствуют
1	985155.75	3376294.25	-	0.1	данные отсутствуют

2. Сведения о представлении плана этажа или иного технического документа с описанием местоположения помещений, машиномест, иных объектов недвижимости

Представлен план этажа или иного технического документа с описанием местоположения помещений, машиномест, иных объектов недвижимости	данные отсутствуют
Представлен план этажа или иного технического документа с описанием местоположения помещений, машиномест, иных объектов недвижимости	данные отсутствуют

должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

Лист 7

Единое			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

16.11.2023г.	
Кадастровый номер:	86:10:0101253:127

1. Сведения о характерных точках определения контура объекта недвижимости с контурами (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК-3						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ЧАСТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВОЛОСТЬ	[redacted]	ИНОВАЦИЯ ОФИСЛИВ

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: [illegible]

№ 15-57358 (04) от 16.02.2024

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Нежилое здание. Архив, расположенное по адресу: город Сургут, улица Аграрная, дом 1, с кадастровым номером 86:10:0101253:127, общей площадью 33,7 метра квадратных, введено в реестр муниципального имущества на основании решения Сургутского городского суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 14.12.2012.

Реестровый № 0926927/2.

Директор департамента А.В. Дударников

Клименкова Александра Юрьевна
тел. (3462) 528-363
e-mail: klimenkova_[illegible]

ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

Здание

[illegible]

Дата подготовки технического плана: «10» ноября 2023 г.

(число, месяц, год)

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:

определением в соответствии с частью 9 статьи 24 Федерального закона №218-ФЗ местоположения здания Архив с кадастровым номером 86:10:0101253:127 в границах земельного участка.

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

В отношении физического лица:

фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) физического лица: -

страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС): -

наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность: -

адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: -

В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления:

полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование: Муниципальное казенное учреждение "Хозяйственно-эксплуатационная контора"

основной государственный регистрационный номер: 1028600512224

идентификационный номер налогоплательщика: 8601002921

В отношении иностранного юридического лица:

полное наименование: -

страна регистрации (инкорпорации): -

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии): Дударев Александр Сергеевич

Основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера – индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): -

Страховой номер индивидуального лицевого счета: 123-303-411 18

Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемой организации кадастровых инженеров в дате внесения сведений о нем в такой реестр: 4396, «27» февраля 2015 г.

Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер:
Ассоциация СРО "Кадастровые инженеры"

Контактный телефон: +79829034019

Почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии), по которым осуществляется связь с кадастровым инженером:
г. Сургут, ул. Югорская, д. 15, кв. 168
[illegible]

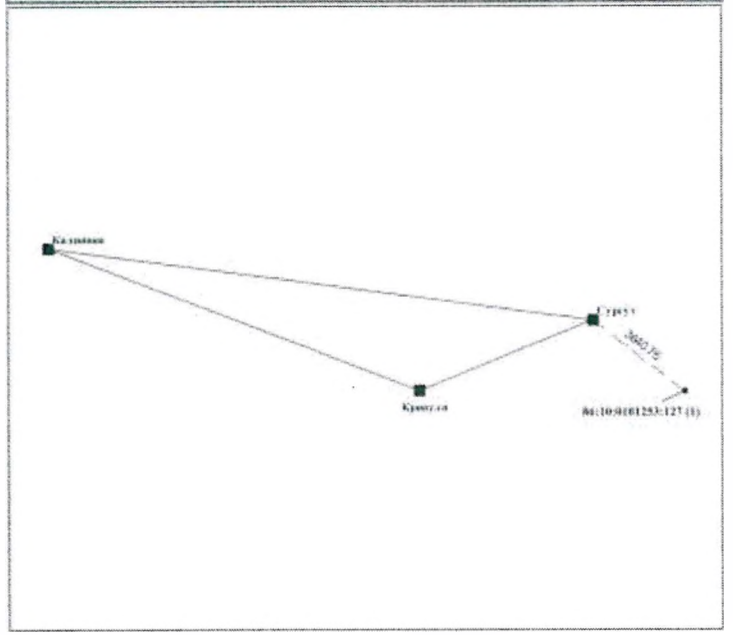
Полное или краткое наименование юридического лица, в котором работает кадастровый инженер, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО "СЭО" 628406, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Университетская, д. 29/2

Наименование, номер и дата договора, на основании которого выполняются кадастровые работы: Договор № 276 «16» октября 2023 г.

Характеристики объекта недвижимости

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	86:10:0101253:127
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Инвентарный номер 72:136:002:000024420 (27.07.2011, ОГМУП "Бюро технической инвентаризации")
4	Кадастровые номера недвижимых объектов недвижимости (их частей), которые входят в состав объекта недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	86:10:0101253
5.1	Номера кадастровых округов	-
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или которым расположен объект недвижимости	-
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	86:10:0101253:602
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	-
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6.4	Кадастровые номера земельных, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	-
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов (в ред. права на дату до 1 марта 2022 г. права аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	-
8	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, 628402, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Аэродром, зд. 1
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Значение частью здания объекта недвижимости	-
9	Наименование улицы объекта, на которой (в квартале или части квартала которого) расположено гидротехническое сооружение	-
10	Назначение здания, сооружения, помещения, машино-места недвижимого комплекса	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	-
12	Наименование здания, сооружения, помещения, машино-места недвижимого комплекса	Арена
13	Количество этажей объекта недвижимости	1
	В том числе подземных	-
14	Материал наружных стен здания	Железобетонные

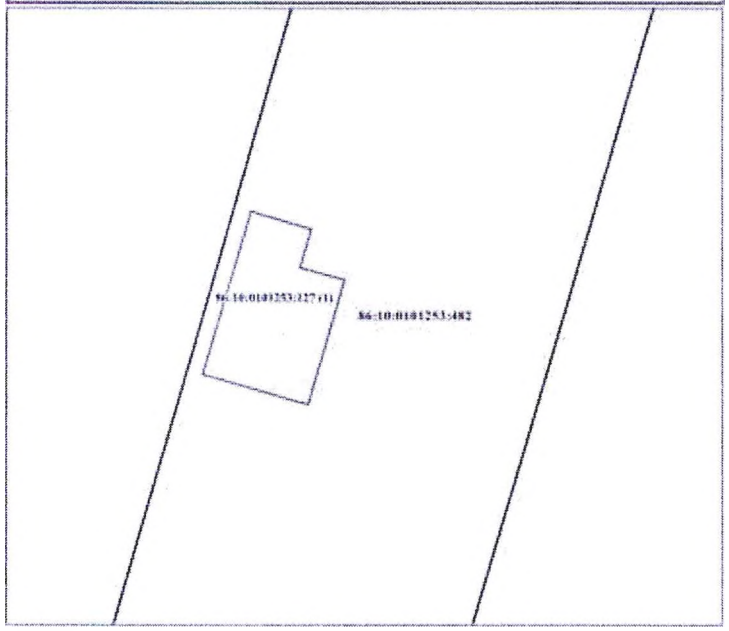
СХЕМА ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ ПОСТРОЕНИЙ



Условные обозначения

⊕	Пункты геодезического обоснования
- - - - - - - -	Направление геодезических измерений
———	Контур, образованный проекцией наружного обрезного периметра конструктивных элементов здания
86:10:0101253:127 (1)	Номер контура здания
•	Характерная точка контура здания

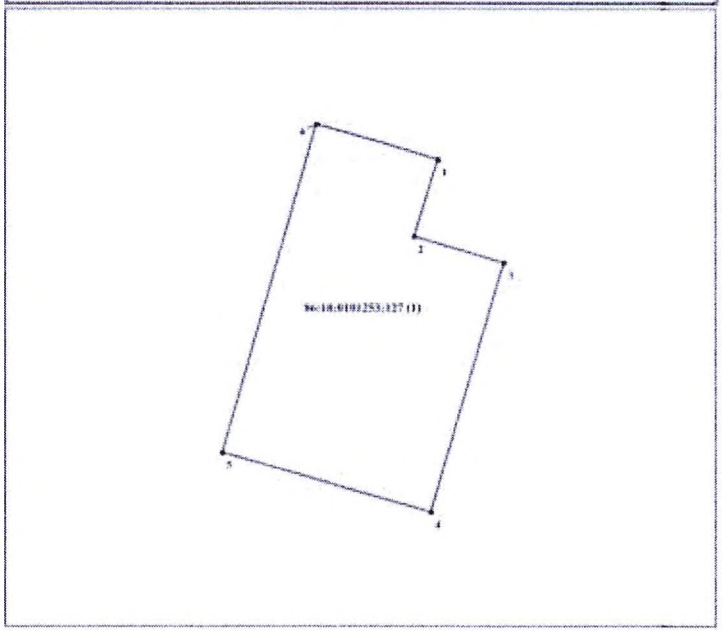
СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗДАНИЯ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Условные обозначения

86:10:0101253:482	Кадастровый номер земельного участка
———	Граница земельного участка
———	Контур, образованный проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента здания
86:10:0101253:127 (1)	Номер контура здания

ЧЕРТЕЖ КОНТУРА ЗДАНИЯ



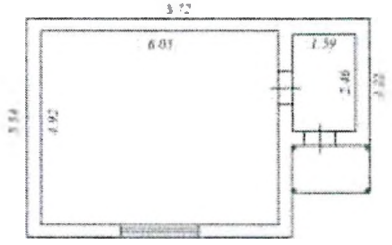
Масштаб 1:100

Условные обозначения

———	Контур, образованный проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента здания
86:10:0101253:127 (1)	Номер контура здания
• 1	Характерная точка и номер точки контура здания

ПЛАН ЗДАНИЯ

1 ЭТАЖ

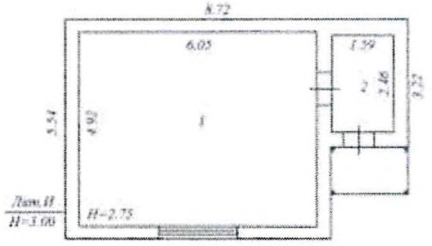


Масштаб 1 : 100

Условные обозначения

2.5.2	линейный размер
Лит.Б	связь перегородки
	связь с стеной и снаружи
	исправить

1 ЭТАЖ



1	кабинет	4.92*6.05	29.8	кв.м
2	тамбур	1.59*2.46	3.9	кв.м
		Итого по зданию:	33.7	кв.м

Лит.Н - Основное строение (1990 г.в.)

фундамент - ж/б ленточный
стены - ж/б блоки
перегородки - ж/б блоки
крыша - металлочерепица
перекрытие - ж/б плиты
наружная отделка - штукатурка, покраска
внутренняя отделка - обои, покраска, подвесные потолки, пластиковые панели
полы - линолеум, плитка
окна - переплеты металлопластиковые, 2-ое остекление, глухие
двери - деревянные, металлические
отопление - от электричества
электроснабжение - открытая проводка

Общество с ограниченной ответственностью "Сургутское бюро кадастровых работ"

Абрис. план

Исполнитель	Фыонг Н.В.			Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэродромная, дом 1	Лист 1
Проверил	Дикова С.А.				Листов 1
Инженер	Хмурова А.С.				Масштаб 1:100

СПРАВКА

о балансовой стоимости объекта нефинансовых активов
имущества казны по состоянию на 31.01.2024г.

№ п/п	Наименование объекта, инвентарный номер	Общая площадь, кв.м	Балансовая стоимость, руб.	Начисленная амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Нежилое здание Архив инв №01020002В Нежилое Помещение под архив представляет цокольный Одноэтажное кирпичное здание, крыша из металлочерепицы, общая площадь 33,2м2.	33,20	524 504,84	483 214,18	41 290,66

Главный бухгалтер Загрунина Светлана Ивановна

Документы на осуществление оценочной деятельности

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«28» мая 2021 г. — Дата регистрации в реестре
№ 1502 — Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Сербская
Анна Дмитриевна

ИНН 861302231510

является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО» Т.В. Годенко

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 265/26, офис 606
тел./факс: (863) 298-42-39
тел./факс: (863) 298-42-36

WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Сербской Анны Дмитриевны
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика или полное наименование организации)

о том, что Сербская Анна Дмитриевна
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 28.05.2021 года, за регистрационным № 1502

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

-

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

КА № 019622-1 «Оценка недвижимости» от 20.05.2021 года
КА № 036075-2 «Оценка движимого имущества» от 05.04.2024 года
КА № 034160-3 «Оценка бизнеса» от 09.09.2021 года

(сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

-

(иные предусмотренные Федеральным законом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения представлены по состоянию на **12.04.2024** года.

Дата составления выписки **12.04.2024** года.

Исполнительный директор Ассоциации «МСО» Е.М. Бондарева

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

231800683292

Документ о квалификации

Регистрационный номер

1009-КР

Город

Краснодар

Дата выдачи

08 ноября 2022 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Сербская
Анна Дмитриевна

с 25 апреля 2022 года по 28 октября 2022 года

прошел(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

Председатель
аттестационной комиссии

Руководитель
образовательной организации

ООО «СТАНДАРТ СИНЕРГИЯ»

ПОВТОРНО

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019622-1 «20» мая 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Сербской Анне Дмитриевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «20» мая 2021 г. № 200

Директор А.С. Бажин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «20» мая 2024 г.

019971 - КАТ

ПОЛИС № 1524 РЧ. 0003

страхования ответственности оценщика
при осуществлении оценочной деятельности

[illegible]

1. Объекты страхования	[illegible]
2. Выгодоприобретатели	[illegible]
3. Страховые случаи	[illegible]
4. Срок действия договора. Страховая премия	[illegible]
5. Страховая сумма - размер - порядок исчисления	[illegible]
6. Лимиты ответственности	[illegible]
7. Страховая премия (взнос). Порядок уплаты в единовременный срок.	[illegible]
8. Страховые выплаты	[illegible]

[illegible]

9. Условия отношений в страховании заочной страхования	[illegible]
10. Прочие условия	[illegible]

[illegible]

11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора

1. Правила страхования недвижимости [illegible]	
1.1. Приложение № 1 [illegible]	
1.2. Заявление на страхование [illegible]	
1.3. Подписка заявителя [illegible]	
2. Страховой полис [illegible]	

Страхователь

Общество с ограниченной ответственностью "Технический объединенный [illegible] "ТОА АВ"
Юридический адрес: [illegible], г. Москва, [illegible]
Почтовый адрес: [illegible]
Технический филиал АО "ТОА АВ"
адрес: [illegible]
Фактический почтовый адрес: [illegible]
[illegible]
Телефон: [illegible]
[illegible]
ИНН [illegible]
[illegible]
[illegible] Москва
[illegible]
[illegible]

[illegible]

Страховщик

Сербский Алим Джаникович
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]

А.Д. Сербский

ПОЛИС № 1524 PL 0911

страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

г. Томск "19" марта 2024 г.

Акционерное общество "Страховая общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице старшего инспектора отдела сопровождения корпоративных продаж Томского филиала Мерзлой Ольги Александровны, действующего на основании доверенности № 0 [illegible] от 19.01.2023 г., с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки» (ООО «Стандарт оценки»), именуемое в дальнейшем "Страхователь", в лице генерального директора Сербской Анны Дмитриевны, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее вместе - Стороны), на основании Заявления на страхование от "19" марта 2024 г. (Приложение 1) и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности (Страховщика) в редакции от 3.04.2018 г. (далее - Правила, Приложение 2) заключили настоящий договор страхования.

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба жизни, имуществу третьего лица, иным третьим лицам. По настоящему Полису застрахована риск ответственности Страхователя при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков, заключенных по Страхователем трудовой договор (далее - Работник), приведенных в настоящем Полису (далее - Страхователь, Приложение 1 к настоящему Полису).
2. Страховой случай	Страховым случаем является предъявление Страхователю в течение срока действия настоящего Полиса требования Третьего лица о возмещении вреда, причиненного Третьему лицу в результате нарушения Работником требований федеральных стандартов оценки и иных нормативных правовых актов, регулирующих оценочную деятельность, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь, при осуществлении Работником оценки.
3. Страховая сумма	3.1. Страховая сумма является установленной договором и является предельной суммой выплаты по всем произошедшим Страховым случаям, вне зависимости от количества Страховых случаев. Страховая сумма по каждому Страховому случаю не может превышать Страховую сумму, установленную в п. 3.1 Полиса. 3.2. Страховая сумма уменьшается на сумму произведенных выплат. 3.3. Страховая сумма не может быть изменена в течение срока действия Полиса.
4. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «24» марта 2024 года и действует до 24 часов 00 минут «23» марта 2025 года. Если в установленному в п. 5 Полиса сроку страховая премия не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страховщик вправе прекратить действие настоящего Полиса.
5. Страховая сумма - размер - порядок установления	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек
6. Лимиты ответственности	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек по каждому страховому случаю.
7. Страховая премия (взнос) Порядок уплаты Единовременный взнос	7 500,00 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек. Страховая премия уплачивается путем единовременного безналичного платежа на расчетный счет или в кассу Страховщика до «26» марта 2024 года. Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.
8. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами. При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщить о произошедшем по телефону 8 800 333 (0 22, 20 1422) 24-44-18, по электронной почте info@sogaz.ru, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ» Адреса и телефоны филиалов размещены на сайте Страховщика. http://www.sogaz.ru/branches/branch/ 8.1. Документы, предусмотренные в соответствии с п. п. 12.1.1 - 12.1.12 Правил, могут подготовить Страхователь, квалифицировать имеющиеся события как страховой случай и заявить заинтересованным Договором страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае Страховщик вправе в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения Страховщиком Заявления Страхователя (выгодоприобретателя) с приложением Страхователем (Выгодоприобретателем) документов, предусмотренных п. п. 12.1.1 - 12.1.12 Правил, сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о неполноте предоставленных документов и потребовать предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов в полном объеме, необходимых и достаточных информации, либо в случае отсутствия таковых, сообщить о отсутствии таковых, которые в том числе могут быть приняты в пользу Третьего лица, являются по предполагаемым событиям страховым случаем согласно Договору страхования или нет. 8.1.1. В случае выявления факта предоставления заведомо ложной, недостоверной или неполной информации Страхователем (выгодоприобретателем) [illegible]

Страхователь _____ Страховщик _____

	прилагаемых документов в соответствии с требованиями Правил или Договора страхования Страховщик обязан: а) уведомить его, при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не начинает течь до момента получения полного и надлежащим образом оформленного документа; б) выплатить по этим полис, подлежащие выплате в страховой выплате, в указанном порядке частичную или полную выплату, надлежащим образом оформленных документов. При наступлении обстоятельств, являющихся для Страхователя основанием обращения с заявлением о выплате страховой премии, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней. 8.2. После получения акта необходимых и надлежащим образом оформленных документов [illegible] 12.1.1 - 12.1.12 Правил Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется актом страхового случая или акта. 8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения; 8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты - обращение [illegible] рабочих дней, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основании принятого решения об отказе в выплате страхового возмещения. Договора или Полиса, не исполнение которых является делом решения, а нарушение условия [illegible] в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания обязуется [illegible] в полном объеме страховщику. 8.3. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты. 8.4. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, имеющего признаки страхового случая, а также в форме и способом, предусмотренном страховой выплаты осуществляется в [illegible] форме, аналогичной в порядке Правил, на бумажном носителе или электронной.
9. Внесение изменений и дополнений в условия страхования	В соответствии с Правилами
10. Прочие условия	10.1. В случае наступления или угрозы наступления страхового случая Страхователь обязан [illegible] страховой премии в рассрочку по истечении в силу Договора. 10.1.1. Если в установленном Договором срок страховая премия или первая страховая премия (в рассрочку) не уплачена в силу Договора, если Договором предусмотрено или отсутствует в дату начала срока уплаты страховой премии и начисления [illegible] страховой премии в полном, не было изменений, внесенных [illegible], указанные в п. 10.1.1 настоящего, если Стороны не [illegible] уплаченные страховщиком [illegible] 10.1.1 [illegible]. 10.1.2. Если в установленному Договором срок страховая премия или первая страховая премия (в рассрочку) не уплачена в полном объеме, указанном в п. 10.1.1 [illegible] Страховщик вправе прекратить действие Договора страхования [illegible] 10.1.3. Если в установленному Договором срок страховая премия или первая страховая премия (в рассрочку) не уплачена в полном объеме, указанном в п. 10.1.1 [illegible] Страховщик вправе прекратить действие Договора страхования [illegible] 10.1.4. Если в установленному Договором срок страховая премия или первая страховая премия (в рассрочку) не уплачена в полном объеме, указанном в п. 10.1.1 [illegible] Страховщик вправе прекратить действие Договора страхования [illegible] 10.1.5. [illegible] 10.2. Страховщик вправе отказаться от исполнения Договора страхования [illegible] Договора [illegible] Страхователя в соответствии с Правилами. Договор [illegible] Страхователя [illegible]

Страхователь _____ Страховщик _____

[illegible]

[illegible]

11. Подписанные, заполненные неотъемлемые части настоящего Полиса

[illegible]

Страхования в редакции от 12.09.2015 г. Правила вручены Страхователю

2. Заявление на страхование от "01" марта 2024 г.

3. Опись документов

4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией о страховщике, требованиями Банка России к порядку выдачи полиса через [illegible] потребителей финансовых услуг (финансовых уполномоченных), а также порядком и сроками, установленными законодательством и банковскими нормативными актами.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик	Страхователь
Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО "СОГАЗ")	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт сервис» (ООО «Стандарт сервис»)
Юридический адрес: 119078, г. Москва, пр. Ленинский Проспект, д.10	Юридический адрес/фактический адрес: [illegible]
Тюменский филиал АО "СОГАЗ"	Тел: [illegible]
625003, г. Тюмень, ул. Республики, 147/ком 2704	Банковские реквизиты:
Федеральный номер Бесплатного контакт-центра	ИНН [illegible]
8-800-333-0-889	ОГРН [illegible]
Телефон: +7(3452) 38-28-42, 38-[illegible]	р/с [illegible]
Банковские реквизиты Получателя:	ФИЛИАЛ ПРИВОЛЖСКИЙ ПАО БАНК ФК ОТКРЫТИЕ
АО «СОГАЗ»	БИК 042282681
ОГРН 1027739820921	Кор. [illegible] в РКЦ Самара
ИНН 7736023483 КПП 997650001	Правила вручены Страхователю
р/с 40701810440010190001	
ПРИВОЛЖСКИЙ ФИЛИАЛ АО "СОГАЗ" г. Москва	
[illegible] БИК 044525220	
О.А. Матвеев	
М.П.	