

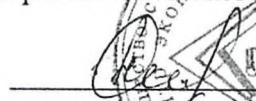


ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ул. Хохрякова, д. 47, г. Тюмень, Тюменская обл., 625000, т/ф (3452) 533-193
ocenka72@mail.ru, www.ocenka72.ru, ИНН 720 411 2210, КПП 720 301 001, ОГРН 107 720 303 8956

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»


Н. А. Скрипник



17 января 2022 года

ОТЧЕТ

№ 128/22

об определении рыночной стоимости Объекта оценки, находящегося по адресу: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 7, улица Декабристов, 11

Дата оценки: 17 января 2022 г.
Срок проведения оценки: 28 декабря 2021 г. – 17 января 2022 г.
Дата составления отчета: 17 января 2022 г.

г. Тюмень, 2022



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

17 января 2022 г.

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

Уважаемый Алексей Викторович!

В соответствии с Договором №18 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества от 28 декабря 2021 года оценщиками ООО «Центр экономического содействия» произведено определение рыночной стоимости Объекта оценки, находящегося по адресу: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 7, улица Декабристов, 11 (далее – *Объект оценки*).

Определение рыночной стоимости Объекта оценки произведено по состоянию *на 17 января 2022 года*.

В результате оценки рыночной стоимости Объекта оценки, находящегося по адресу: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 7, улица Декабристов, 11, с учетом округления, ограничительных условий, сделанных допущений на дату оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
Банно-прачечный комплекс №1, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:10:0101020:140, площадь: 2 917,7 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Декабристов, д. 11	93 471 559,00	77 892 965,83
Панель ЩО-70-1-36УЗ со счетчиком Меркурий	173 440,00	144 533,33
насос К 45/30	19 233,00	16 027,50
насос К 45/30	19 233,00	16 027,50
насос К 45/30	16 485,00	13 737,50
шкаф пожарный ШП-310 нок левый	1 334,00	1 111,67
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	855,00
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	855,00
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	855,00
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	855,00
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	855,00
насос Гном 10/10,53 /10	18 643,00	15 535,83
панель ЩО-70-1-09УЗ-13-2504.2	56 976,00	47 480,00
панель ЩО-70-1-09УЗ-13-2504.3	56 976,00	47 480,00
щит ВРУ8-3Н-102-31УХЛ4 ЩАО	10 152,00	8 460,00
щит ВРУ8-3Н-302-31УХЛ4 ЩО	10 152,00	8 460,00
шкаф учета электрической энергии	5 400,00	4 500,00
насос ГВС ПЛ 65/140-7.5/2	47 430,00	39 525,00
насос ГВС ПЛ 65/140-7.5/2	47 430,00	39 525,00
пожаро-охранная сигнализация БПК Сандуны	26 741,00	22 284,17
электрокаменка Harvia 26 кВт Profi	77 761,00	64 800,83
блок управления С-260-34к к каменкам	37 422,00	31 185,00
электрокаменка Harvia 26 кВт Profi	77 761,00	64 800,83
блок управления С-260-34к к каменкам	37 422,00	31 185,00
печи д/сауны	17 804,00	14 836,67



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
счетчик ВСХ-50 в комплекте	7 509,00	6 257,50
теплосчетчик СТ-50 в комплекте	11 842,00	9 868,33
теплосчетчик СТ-50 в комплекте	11 842,00	9 868,33
регулятор температуры ЦР-8001/2	3 272,00	2 726,67
шкаф учета энергоресурсов ГВС	33 480,00	27 900,00
парогенератор ПЭЭ-50/100 с регулятором температуры	78 750,00	65 625,00
парогенератор ПЭЭ-50/100Н	78 750,00	65 625,00
телефонная станция АТСК 16010	8 680,00	7 233,33
Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.*	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под банно-прачечный комплекс №1, площадью 3 160 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101020:37, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 7, улица Декабристов, 11	14 479 120,00	
ИТОГО:	108 947 729,00 (Сто восемь миллионов девятьсот сорок семь тысяч семьсот двадцать девять) рублей 00 копеек	93 202 960,83 (Девяносто три миллиона двести две тысячи девятьсот шестьдесят) рублей 83 копейки

* Согласно Налоговому Кодексу РФ (Часть II, Раздел VIII «Федеральные налоги», Глава 21 «Налог на добавленную стоимость», Статья 146 «Объект налогообложения») не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них)

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

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

Отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, № 2, № 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, № 298, № 299, ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за № 328, Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации.

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

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Центр экономического содействия»



Н. А. Скрипник



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	7
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	8
1.2.1. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	8
1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	8
1.2.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке.....	8
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	10
1.4. Порядковый номер отчета	11
1.5. Дата составления отчета	11
1.6. Основание для проведения оценки	11
1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	11
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	12
2.1. Объект оценки	12
2.2. Состав Объекта оценки.....	12
2.3. Имущественные права на объект оценки	13
2.4. Ограничения (обременения) Объекта оценки.....	13
2.5. Права, учитываемые при оценке объекта оценки.....	13
2.6. Цель оценки	13
2.7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	14
2.8. Форма представления итоговой величины стоимости.....	14
2.9. Вид стоимости	14
2.10. Дата оценки.....	14
2.11. Срок проведения оценки.....	14
2.12. Дата осмотра объекта оценки	14
2.13. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	14
2.14. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	14
2.15. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	14
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	15
3.1. Заявление о соответствии	15
3.2. Заявление о соблюдении.....	16
3.2.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	17
3.2.2. Сведения о независимости оценщика:.....	17
3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика.....	17
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	18
4.1. Сведения о заказчике оценки	18
4.1.1. Организационно-правовая форма	18
4.1.2. Полное наименование	18
4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН).....	18
4.1.4. Дата присвоения ОГРН.....	18
4.1.5. Место нахождения.....	18
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	18
4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика	18
4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	18
4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	18
4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости.....	18
4.2.5. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка движимого имущества	18



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

4.2.6.	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	19
4.2.7.	Стаж работы в оценочной деятельности	19
4.2.8.	Местонахождения оценщика	19
4.2.9.	СНИЛС	19
4.2.10.	Номер контактного телефона Оценщика	19
4.2.11.	Адрес электронной почты	19
4.2.12.	Почтовый адрес оценщика	19
4.2.13.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	19
4.2.13.1.	Организационно-правовая форма	19
4.2.13.2.	Полное наименование	19
4.2.13.3.	ОГРН.....	19
4.2.13.4.	Дата присвоения ОГРН.....	19
4.2.13.5.	Место нахождения.....	19
4.2.13.6.	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	19
5.	<i>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</i>	21
5.1.	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	21
5.2.	Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка.....	21
5.2.1.	Общие допущения и ограничения	21
5.2.2.	Допущения, касающиеся информации об объекте оценки.....	23
5.2.3.	Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах	24
6.	<i>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</i>	25
6.1.	Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки....	25
6.2.	Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки.....	25
6.3.	Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки.....	26
7.	<i>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	27
7.1.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	27
7.1.1.	Сведения об имущественных правах.....	27
7.1.2.	Сведения об обременениях.....	27
7.1.3.	Сведения о физических свойствах объекта оценки.....	28
7.1.4.	Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	33
7.1.5.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	33
7.1.6.	Информация о текущем использовании Объекта оценки.....	34
7.1.7.	Балансовая стоимость Объекта оценки	34
7.1.8.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	35
7.2.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	35
8.	<i>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	36
8.1.	Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	36
8.1.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране.....	36
8.1.2.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе	37
8.1.3.	Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	44
8.1.4.	Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	44
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	45
8.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки.....	45
8.4.	Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	48



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

8.5. Основной вывод.....	51
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	53
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	54
10.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.....	54
10.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов.....	54
10.2.1. Затратный подход.....	54
10.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода.....	54
10.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода.....	54
10.2.2. Сравнительный подход.....	74
10.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода.....	75
10.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода.....	75
10.2.3. Доходный подход.....	75
10.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода.....	75
10.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода.....	76
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	77
11.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.....	77
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.....	77
11.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки.....	78
12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ.....	81



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1. Информация по Объекту оценки (Нежилое здание)

Объект оценки	Банно-прачечный комплекс №1, назначение: нежилое
Адрес (местонахождение) объекта недвижимого имущества	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Декабристов, д. 11
Кадастровый номер	86:10:0101020:140
Площадь, кв. м	2 917,7
Вид права на Объект недвижимого имущества	Собственность
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлено данное описание	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-152077177 от 18.11.2021 г.

Таблица 1.2. Информация по Объекту оценки (Земельный участок)

Объект оценки	Земельный участок
Адрес (местонахождение) объекта недвижимого имущества	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 7, улица Декабристов, 11
Кадастровый номер	86:10:0101020:37
Площадь, кв. м	3 160
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под банно-прачечный комплекс №1
Вид права на Объект недвижимого имущества	Собственность
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда
Документы, на основании которых составлено данное описание	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-150953414 от 16.11.2021 г.

Таблица 1.3. Информация по Объекту оценки (движимое имущество)

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кол-во, шт.	Инвентарный номер
1	Панель ЩО-70-1-36У3 со счетчиком Меркурий	1	110852011144
2	насос К 45/30	1	110852011145
3	насос К 45/30	1	110852011146
4	насос К 45/30	1	110852011147
5	шкаф пожарный ШП-310 нок левый	2	110852011148
6	шкаф пожарного крана ШПК-310	1	110852011149
7	шкаф пожарного крана ШПК-310	1	110852011150
8	шкаф пожарного крана ШПК-310	1	110852011151
9	шкаф пожарного крана ШПК-310	1	110852011152
10	шкаф пожарного крана ШПК-310	1	110852011153
11	насос Гном 10/10,53 /10	1	110852011175
12	панель ЩО-70-1-09У3-13-2504.2	1	110852011154



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кол-во, шт.	Инвентарный номер
13	панель ЩО-70-1-09УЗ-13-2504.3	1	110852011155
14	щит ВРУ8-3Н-102-31УХЛ4 ЩАО	1	110852011156
15	щит ВРУ8-3Н-302-31УХЛ4 ЩО	1	110852011157
16	шкаф учета электрической энергии	1	110852011158
17	насос ГВС ПЛ 65/140-7.5/2	1	110852011159
18	насос ГВС ПЛ 65/140-7.5/2	1	110852011160
19	пожаро-охранная сигнализация БПК Сандуны	1	110852011161
20	электрокаменка Harvia 26 кВт Profi	1	110852011162
21	блок управления С-260-34к к каменкам	1	110852011163
22	электрокаменка Harvia 26 кВт Profi	1	110852011164
23	блок управления С-260-34к к каменкам	1	110852011165
24	печи д/сауны	1	110852011166
25	счетчик ВСХ-50 в комплекте	1	110850011167
26	теплосчетчик СТ-50 в комплекте	1	110850011168
27	теплосчетчик СТ-50 в комплекте	1	110850011169
28	регулятор температуры ЦР-8001/2	1	110850011170
29	шкаф учета энергоресурсов ГВС	1	110850011171
30	парогенератор ПЭЭ-50/100 с регулятором температуры	2	110850011172
31	парогенератор ПЭЭ-50/100Н	1	110850011173
32	телефонная станция АТСК 16010	1	110852011174

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

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

Доходный подход не применялся

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

Сравнительный подход не применялся

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

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
Банно-прачечный комплекс №1, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:10:0101020:140, площадь: 2 917,7 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Декабристов, д. 11	93 471 559,00	77 892 965,83
Панель ЩО-70-1-36УЗ со счетчиком Меркурий	173 440,00	144 533,33
насос К 45/30	19 233,00	16 027,50
насос К 45/30	19 233,00	16 027,50
насос К 45/30	16 485,00	13 737,50
шкаф пожарный ШП-310 нок левый	1 334,00	1 111,67
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	855,00



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	855,00
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	855,00
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	855,00
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	855,00
насос Гном 10/10,53 /10	18 643,00	15 535,83
панель ЩО-70-1-09У3-13-2504.2	56 976,00	47 480,00
панель ЩО-70-1-09У3-13-2504.3	56 976,00	47 480,00
щит ВРУ8-3Н-102-31УХЛ4 ЩАО	10 152,00	8 460,00
щит ВРУ8-3Н-302-31УХЛ4 ЩО	10 152,00	8 460,00
шкаф учета электрической энергии	5 400,00	4 500,00
насос ГВС ПЛ 65/140-7.5/2	47 430,00	39 525,00
насос ГВС ПЛ 65/140-7.5/2	47 430,00	39 525,00
пожаро-охранная сигнализация БПК Сандуны	26 741,00	22 284,17
электрокаменка Harvia 26 кВт Profi	77 761,00	64 800,83
блок управления С-260-34к к каменкам	37 422,00	31 185,00
электрокаменка Harvia 26 кВт Profi	77 761,00	64 800,83
блок управления С-260-34к к каменкам	37 422,00	31 185,00
печи д/сауны	17 804,00	14 836,67
счетчик ВСХ-50 в комплекте	7 509,00	6 257,50
теплосчетчик СТ-50 в комплекте	11 842,00	9 868,33
теплосчетчик СТ-50 в комплекте	11 842,00	9 868,33
регулятор температуры ЦР-8001/2	3 272,00	2 726,67
шкаф учета энергоресурсов ГВС	33 480,00	27 900,00
парогенератор ПЭЭ-50/100 с регулятором температуры	78 750,00	65 625,00
парогенератор ПЭЭ-50/100Н	78 750,00	65 625,00
телефонная станция АТСК 16010	8 680,00	7 233,33
Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.*	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под банно-прачечный комплекс №1, площадью 3 160 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101020:37, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 7, улица Декабристов, 11	14 479 120,00	
ИТОГО:	108 947 729,00 (Сто восемь миллионов девятьсот сорок семь тысяч семьсот двадцать девять) рублей 00 копеек	93 202 960,83 (Девяносто три миллиона двести две тысячи девятьсот шестьдесят) рублей 83 копейки

* Согласно Налоговому Кодексу РФ (Часть II, Раздел VIII «Федеральные налоги», Глава 21 «Налог на добавленную стоимость», Статья 146 «Объект налогообложения») не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них)



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате оценки рыночной стоимости Объекта оценки, находящегося по адресу: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 7, улица Декабристов, 11, с учетом округления, ограничительных условий, сделанных допущений на дату оценки составляет:

Таблица 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
Банно-прачечный комплекс №1, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:10:0101020:140, площадь: 2 917,7 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Декабристов, д. 11	93 471 559,00	77 892 965,83
Панель ЩО-70-1-36УЗ со счетчиком Меркурий	173 440,00	144 533,33
насос К 45/30	19 233,00	16 027,50
насос К 45/30	19 233,00	16 027,50
насос К 45/30	16 485,00	13 737,50
шкаф пожарный ШП-310 нок левый	1 334,00	1 111,67
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	855,00
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	855,00
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	855,00
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	855,00
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	855,00
насос Гном 10/10,53 /10	18 643,00	15 535,83
панель ЩО-70-1-09УЗ-13-2504.2	56 976,00	47 480,00
панель ЩО-70-1-09УЗ-13-2504.3	56 976,00	47 480,00
щит ВРУ8-3Н-102-31УХЛ4 ЩАО	10 152,00	8 460,00
щит ВРУ8-3Н-302-31УХЛ4 ЩО	10 152,00	8 460,00
шкаф учета электрической энергии	5 400,00	4 500,00
насос ГВС ПЛ 65/140-7.5/2	47 430,00	39 525,00
насос ГВС ПЛ 65/140-7.5/2	47 430,00	39 525,00
пожаро-охранная сигнализация БПК Сандуны	26 741,00	22 284,17
электрокаменка Harvia 26 кВт Profi	77 761,00	64 800,83
блок управления С-260-34к к каменкам	37 422,00	31 185,00
электрокаменка Harvia 26 кВт Profi	77 761,00	64 800,83
блок управления С-260-34к к каменкам	37 422,00	31 185,00
печи д/сауны	17 804,00	14 836,67
счетчик ВСХ-50 в комплекте	7 509,00	6 257,50
теплосчетчик СТ-50 в комплекте	11 842,00	9 868,33
теплосчетчик СТ-50 в комплекте	11 842,00	9 868,33
регулятор температуры ЦР-8001/2	3 272,00	2 726,67
шкаф учета энергоресурсов ГВС	33 480,00	27 900,00
парогенератор ПЭЭ-50/100 с регулятором температуры	78 750,00	65 625,00
парогенератор ПЭЭ-50/100Н	78 750,00	65 625,00
телефонная станция АТСК 16010	8 680,00	7 233,33
Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.*	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного	14 479 120,00	



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
использования: под банно-прачечный комплекс №1, площадью 3 160 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101020:37, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 7, улица Декабристов, 11		
ИТОГО:	108 947 729,00 (Сто восемь миллионов девятьсот сорок семь тысяч семьсот двадцать девять) рублей 00 копеек	93 202 960,83 (Девяносто три миллиона двести две тысячи девятьсот шестьдесят) рублей 83 копейки

* Согласно Налоговому Кодексу РФ (Часть II, Раздел VIII «Федеральные налоги», Глава 21 «Налог на добавленную стоимость», Статья 146 «Объект налогообложения») не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них)

1.4. Порядковый номер отчета

Отчет № 128/22

1.5. Дата составления отчета

17 января 2022 г.

1.6. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор №18 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества от 28 декабря 2021 года, между Департаментом имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута, - Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» - 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. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки

Объект оценки, находящийся по адресу: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 7, улица Декабристов, 11.

2.2. Состав Объекта оценки

В состав Объекта оценки входит:

1) Банно-прачечный комплекс №1, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:10:0101020:140, площадь: 2 917,7 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Декабристов, д. 11;

- 2) Панель ЩО-70-1-36У3 со счетчиком Меркурий;
- 3) насос К 45/30;
- 4) насос К 45/30;
- 5) насос К 45/30;
- 6) шкаф пожарный ШП-310 нок левый;
- 7) шкаф пожарного крана ШПК-310;
- 8) шкаф пожарного крана ШПК-310;
- 9) шкаф пожарного крана ШПК-310;
- 10) шкаф пожарного крана ШПК-310;
- 11) шкаф пожарного крана ШПК-310;
- 12) насос Гном 10/10,53 /10;
- 13) панель ЩО-70-1-09У3-13-2504.2;
- 14) панель ЩО-70-1-09У3-13-2504.3;
- 15) щит ВРУ8-3Н-102-31УХЛ4 ЩАО;
- 16) щит ВРУ8-3Н-302-31УХЛ4 ЩО;
- 17) шкаф учета электрической энергии;
- 18) насос ГВС ИЛ 65/140-7.5/2;
- 19) насос ГВС ИЛ 65/140-7.5/2;
- 20) пожаро-охранная сигнализация БПК Сандуны;
- 21) электрокаменка Harvia 26 кВт Profi;
- 22) блок управления С-260-34к к каменкам;
- 23) электрокаменка Harvia 26 кВт Profi;
- 24) блок управления С-260-34к к каменкам;
- 25) печи д/сауны;
- 26) счетчик ВСХ-50 в комплекте;
- 27) теплосчетчик СТ-50 в комплекте;
- 28) теплосчетчик СТ-50 в комплекте;
- 29) регулятор температуры ЦР-8001/2;
- 30) шкаф учета энергоресурсов ГВС;
- 31) парогенератор ПЭЭ-50/100 с регулятором температуры;
- 32) парогенератор ПЭЭ-50/100Н;
- 33) телефонная станция АТСК 16010;

34) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под банно-прачечный комплекс №1, площадью 3 160 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101020:37, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский Автономный округ -



Югра, город Сургут, микрорайон 7, улица Декабристов, 11.

2.3. Имущественные права на объект оценки

Объект оценки (движимое имущество) принадлежит на праве собственности Муниципальному образованию городской округ Сургут Ханты - Мансийского автономного округа - Югры.

Объект оценки - Банно-прачечный комплекс №1, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:10:0101020:140, площадь: 2 917,7 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Декабристов, д. 11 принадлежит на праве собственности Муниципальному образованию городской округ город Сургут (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-152077177 от 18.11.2021 г.).

Объект оценки - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под банно-прачечный комплекс №1, площадью 3 160 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101020:37, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 7, улица Декабристов, 11 принадлежит на праве собственности Муниципальному образованию городской округ город Сургут (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-150953414 от 16.11.2021 г.).

2.4. Ограничения (обременения) Объекта оценки

Сведения об ограничениях (обременениях) права на Объект оценки (движимое имущество) отсутствуют.

Существующие ограничения (обременения) права на Объект оценки - Банно-прачечный комплекс №1, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:10:0101020:140, площадь: 2 917,7 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Декабристов, д. 11 - не зарегистрировано (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-152077177 от 18.11.2021 г.).

Существующие ограничения (обременения) права на Объект оценки - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под банно-прачечный комплекс №1, площадью 3 160 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101020:37, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 7, улица Декабристов, 11 - аренда (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-150953414 от 16.11.2021 г.).

2.5. Права, учитываемые при оценке объекта оценки

Право собственности без учета ограничений (обременений).

2.6. Цель оценки

Определение рыночной стоимости (оценка муниципального имущества для реализации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»).



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

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 муниципального имущества для реализации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

2.8. Форма представления итоговой величины стоимости

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

2.9. Вид стоимости

Рыночная стоимость.

2.10. Дата оценки

17 января 2022 г.

2.11. Срок проведения оценки

28 декабря 2021 г. – 17 января 2022 г.

2.12. Дата осмотра объекта оценки

17 января 2022 г.

2.13. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

Заказчиком предоставлен доступ к Объекту оценки для проведения осмотра, а также предоставлены право подтверждающие документы и прочие документы, количественно и качественно характеризующие объект оценки.

2.14. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)

Отраслевые эксперты не привлекались.

2.15. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

При составлении отчета об оценке допускается превышение срока в три месяца с даты оценки до даты составления отчета.

Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений может привести к искажению результатов оценки. Оценщик будет исходить из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо обременений, кроме



оговоренных в отчете.

Оценщик не занимается измерениями физических параметров объекта оценки и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии¹

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

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
- 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 «Центр экономического содействия» соответствует требованиям, установленными Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 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 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

Лицами, осуществляющими, оценочную деятельность признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее –

¹ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требованиям СВОД. 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.



оценщики) (статья 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Согласно Статье 15. Федерального закона от 29.07.1998 №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

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Кодекса поведения СВОД, 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 Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, № 2, № 3, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, № 298, № 299, ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации СРОО «СВОД»), утвержденные Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД»:

○ Стандарт 1 «Общие положения», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от 25.12.2013 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.;

○ Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от 25.12.2013 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.;

○ Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от 25.12.2013 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.;

○ Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от 25.12.2013 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.;

○ Стандарт 7 «Оценка недвижимости», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от 25.12.2013 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.;

○ Стандарт 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от 13.10.2015 г. Изменения и



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.

о 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 «Центр экономического содействия» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» 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.

3.2.2. Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 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 Оценщика²

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №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:

Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»

Юридический адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13

Телефоны: + 7 (343) 380-80-82, + 7 (800) 333-87-38

Официальный сайт: [http:// www.srosvod.ru/](http://www.srosvod.ru/)

² 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**
Муниципальное казенное учреждение
- 4.1.2. Полное наименование**
Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута
- 4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)**
1028600586343
- 4.1.4. Дата присвоения ОГРН**
02 октября 2002 г.
- 4.1.5. Место нахождения**
628400, г. Сургут, ул. Восход, д. 4

4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

- 4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика**
Скрипник Юлия Дмитриевна
- 4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков**
Член Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», включен в реестр оценщиков 22.06.2021 г. за регистрационным номером № 1091
E-mail: info@srosvod.ru
Официальный сайт: <http://www.srosvod.ru>
- 4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности**
Диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 010185, от 29.06.2020 г. выданный Федеральным государственным автономным образовательным учреждением высшего образования «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
- 4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости**
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 019135-1 от 17.05.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 17.05.2024 г.
- 4.2.5. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка движимого имущества**
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 025079-2 от 15.06.2021 г. Срок действия



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

квалификационного аттестата до 15.06.2024 г.

4.2.6. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1521 PL 0027 от 02 июня 2021 года. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. Срок действия страхового полиса с 03.06.2021 по 02.06.2022 года.

4.2.7. Стаж работы в оценочной деятельности

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2018 года

4.2.8. Местонахождения оценщика

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

4.2.9. СНИЛС

169-678-153 37

4.2.10. Номер контактного телефона Оценщика

+ 7 (3452) 533-193

4.2.11. Адрес электронной почты

ocenka72@mail.ru

4.2.12. Почтовый адрес оценщика

625000, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

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

4.2.13.1. Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

4.2.13.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия»

4.2.13.3. ОГРН

1077203038956

4.2.13.4. Дата присвоения ОГРН

02.07.2007 г.

4.2.13.5. Место нахождения

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

4.2.13.6. 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» № 1520 PL 0054 от 18 ноября 2020 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Полис страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1521 PL 0054 от 14 декабря 2021 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 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

Определение рыночной стоимости Объекта оценки произведено исключительно для целей, определенных 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

- Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация и данные являются точными и достоверными. Информация, предоставленная Заказчиком, не заверена в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально). Ввиду этого, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и заявляет, что выводы о стоимости объекта оценки были сделаны на основании документов предоставленных Заказчиком и заверенных печатью и/или подписью Заказчика/представителя Заказчика, а стоимость, полученная в результате расчетов действительна только в случае полной идентичности документов предоставленных Заказчиком и документов заверенных в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально).

Перед оценщиками не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

- 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



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

документации или другой информации.

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

- 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.

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

- 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.

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

- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8 ФСО 1).

- 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 неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

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

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни



отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- 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/>.

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. Так, п. 18 ФСО № 1 устанавливает, что Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, что предполагает изучение данных, предоставленных Заказчиком.

- 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.



6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

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

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО №11), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 года за № 385;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года за № 721;
- Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО N 13)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года за № 722.

6.2. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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 года, стандарты оценки, перечисленные в пункте 6.1, 6.2. 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 СРОО «СВОД» (см. главу 4 настоящего отчета) для целей определения рыночной стоимости Объекта оценки помимо федеральных стандартов оценки применяются стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД», утвержденные Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД».

6.3. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации СРОО «СВОД»), утвержденные Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД»:

- Стандарт 1 «Общие положения», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от 25.12.2013 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.;

- Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от 25.12.2013 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.;

- Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от 25.12.2013 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.;

- Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от 25.12.2013 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.;

- Стандарт 7 «Оценка недвижимости», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от 25.12.2013 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.;

- Стандарт 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от 13.10.2015 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки, находящийся по адресу: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 7, улица Декабристов, 11.

7.1.1. Сведения об имущественных правах

Объект оценки (движимое имущество) принадлежит на праве собственности Муниципальному образованию городской округ Сургут Ханты - Мансийского автономного округа - Югры.

Объект оценки - Банно-прачечный комплекс №1, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:10:0101020:140, площадь: 2 917,7 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Декабристов, д. 11 принадлежит на праве собственности Муниципальному образованию городской округ город Сургут (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-152077177 от 18.11.2021 г.).

Объект оценки - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под банно-прачечный комплекс №1, площадью 3 160 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101020:37, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 7, улица Декабристов, 11 принадлежит на праве собственности Муниципальному образованию городской округ город Сургут (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-150953414 от 16.11.2021 г.).

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

7.1.2. Сведения об обременениях

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.

Сведения об ограничениях (обременениях) права на Объект оценки (движимое имущество) отсутствуют.

Существующие ограничения (обременения) права на Объект оценки - Банно-прачечный



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

комплекс №1, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:10:0101020:140, площадь: 2 917,7 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Декабристов, д. 11 - не зарегистрировано (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-152077177 от 18.11.2021 г.).

Существующие ограничения (обременения) права на Объект оценки - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под банно-прачечный комплекс №1, площадью 3 160 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101020:37, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 7, улица Декабристов, 11 - аренда (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-150953414 от 16.11.2021 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 7.1. Информация по Объекту оценки (Нежилое здание)

Объект оценки	Банно-прачечный комплекс №1, назначение: нежилое
Адрес (местонахождение) объекта недвижимого имущества	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Декабристов, д. 11
Кадастровый номер	86:10:0101020:140
Площадь, кв. м	2 917,7
Количество этажей	4, в том числе подземных 1
Вид права на Объект недвижимого имущества	Собственность
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлено данное описание	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-152077177 от 18.11.2021 г.

Таблица 7.2. Информация по Объекту оценки (Земельный участок)

Объект оценки	Земельный участок
Адрес (местонахождение) объекта недвижимого имущества	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 7, улица Декабристов, 11
Кадастровый номер	86:10:0101020:37
Площадь, кв. м	3 160
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под банно-прачечный комплекс №1
Вид права на Объект недвижимого имущества	Собственность
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда
Документы, на основании которых составлено данное описание	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-150953414 от 16.11.2021 г.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Таблица 7.3. Информация по Объекту оценки (движимое имущество)

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кол-во, шт.	Инвентарный номер
1	Панель ЩО-70-1-36УЗ со счетчиком Меркурий	1	110852011144
2	насос К 45/30	1	110852011145
3	насос К 45/30	1	110852011146
4	насос К 45/30	1	110852011147
5	шкаф пожарный ШП-310 нок левый	2	110852011148
6	шкаф пожарного крана ШПК-310	1	110852011149
7	шкаф пожарного крана ШПК-310	1	110852011150
8	шкаф пожарного крана ШПК-310	1	110852011151
9	шкаф пожарного крана ШПК-310	1	110852011152
10	шкаф пожарного крана ШПК-310	1	110852011153
11	насос Гном 10/10,53 /10	1	110852011175
12	панель ЩО-70-1-09УЗ-13-2504.2	1	110852011154
13	панель ЩО-70-1-09УЗ-13-2504.3	1	110852011155
14	щит ВРУ8-3Н-102-31УХЛ4 ЩАО	1	110852011156
15	щит ВРУ8-3Н-302-31УХЛ4 ЩО	1	110852011157
16	шкаф учета электрической энергии	1	110852011158
17	насос ГВС ПЛ 65/140-7.5/2	1	110852011159
18	насос ГВС ПЛ 65/140-7.5/2	1	110852011160
19	пожаро-охранная сигнализация БПК Сандуны	1	110852011161
20	электрокаменка Harvia 26 кВт Profi	1	110852011162
21	блок управления С-260-34к к каменкам	1	110852011163
22	электрокаменка Harvia 26 кВт Profi	1	110852011164
23	блок управления С-260-34к к каменкам	1	110852011165
24	печи д/сауны	1	110852011166
25	счетчик ВСХ-50 в комплекте	1	110850011167
26	теплосчетчик СТ-50 в комплекте	1	110850011168
27	теплосчетчик СТ-50 в комплекте	1	110850011169
28	регулятор температуры ЦР-8001/2	1	110850011170
29	шкаф учета энергоресурсов ГВС	1	110850011171
30	парогенератор ПЭЭ-50/100 с регулятором температуры	2	110850011172
31	парогенератор ПЭЭ-50/100Н	1	110850011173
32	телефонная станция АТСК 16010	1	110852011174

Конструктивные характеристики Объекта оценки

Конструктивные части строения, сооружения (основания, фундаменты, несущие и ограждающие конструкции, полы, отделочные улучшения, инженерные коммуникации и устройства) образуют строение как структурно неделимую многофункциональную вещь. Функциональные части строения, сооружения (точки, линии, площади и объемы конкретного назначения) образуют строение как функционально делимую сложную вещь.

Таблица 7.4. Описание конструктивных элементов (нежилого здания – основное строение)

Литера	А, А1
Число этажей	III
Группа капитальности	I
Вид внутренней отделки	Улучшенная



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

<i>Наименование конструктивных элементов</i>	<i>Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)</i>
Фундаменты	Железобетонные сваи
Стены и перегородки	Кирпичные Перегородки кирпичные, гипсокартон
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Рулонная
Полы	Плитка, линолеум, бетонные
Окна	Металлопластиковые
Двери	Простые, филенчатые, металлопластиковые, металлические
Отделочные работы	Штукатурка, окраска, побелка, обои, плитка
Внутреннее санитарно-техническое электротехническое устройство	Центральное отопление, вентиляция, горячее отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение – центральное, электроснабжение – скрытая проводка, телефон, вентиляция
Прочие работы	Крыльца

Таблица 7.4. Описание конструктивных элементов (пристрои)

Литера	а - Тамбур	а1 - Тамбур	а2 – Холодный пристрой
Число этажей	I	I	I
<i>Наименование конструктивных элементов</i>	<i>Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)</i>		
Фундаменты	Бетонный		
Стены и перегородки	Кирпичные		
Перекрытия	Железобетонные плиты		Железобетонные плиты, профлист
Крыша	Рулонная		
Полы	Бетонные	Плитка	Бетонные
Проемы	Окна – металлопластиковые Дверь - металлопластиковая		Дверь - металлическая
Отделочные работы	Окраска, подвесной потолок		
Внутреннее освещение	Скрытая проводка		
Прочие работы	Отмостки		

Источник информации – Технический паспорт на нежилое здание «Банно-прачечный комплекс №1», составленный по состоянию на 31 марта 2008 г.

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сургут — город в России, в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре, административный центр Сургутского района. Крупнейший город округа.

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.



Рисунок 7.1. Обзорная схема г. Сургут

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).

Сургут находится в 250 км к востоку от Ханты-Мансийска, в 708 км к северо-востоку от Тюмени и в 2889 км от Москвы. Площадь города — 353,97 км². Географические координаты: 61°41' с. ш., 73°26' в. д. С конца мая до середины июля в городах этой широты можно наблюдать такое явление, как белые ночи.

Население — 387 235 чел. (2021).

Численность населения									
1897	1913 ^[37]	1926 ^[37]	1939	1959 ^[38]	1967 ^[37]	1970 ^[30]	1975 ^[40]	1976 ^[41]	1979 ^[42]
1100	↗1600	↘1300	↗2300	↗6031	↗19 000	↗34 011	↗76 000	↘76 000	↗107 343
1982 ^[43]	1985 ^[44]	1986 ^[41]	1987 ^[45]	1989 ^[46]	1990 ^[47]	1991 ^[41]	1992 ^[41]	1993 ^[41]	1994 ^[41]
↗156 000	↗217 000	↘215 000	↗227 000	↗247 823	↗258 000	↗261 000	↘260 000	↘259 000	↘259 000
1995 ^[44]	1996 ^[44]	1997 ^[48]	1998 ^[44]	1999 ^[49]	2000 ^[50]	2001 ^[44]	2002 ^[51]	2003 ^[52]	2004 ^[53]
↗265 000	↗269 000	↗270 000	↗277 000	↘276 100	↘274 900	↗278 900	↗285 027	↗286 000	↗289 900
2005 ^[54]	2006 ^[55]	2007 ^[56]	2008 ^[57]	2009 ^[58]	2010 ^[59]	2011 ^[60]	2012 ^[61]	2013 ^[62]	2014 ^[63]
↗291 800	↘290 600	↘289 800	↗294 200	↗298 446	↗306 675	↗308 507	↗316 624	↗325 511	↗332 313
2015 ^[34]	2016 ^[65]	2017 ^[66]	2018 ^[67]	2019 ^[68]	2020 ^[69]	2021 ^[2]			
↗340 845	↗348 643	↗360 590	↗366 189	↗373 940	↗380 632	↗387 235			

Рисунок 7.2. Численность населения г. Сургут

Естественный прирост населения города за первое полугодие 2012 года составил 2,06 тыс. человек, численность родившихся — 3,05 тыс. человек, умерших — 0,99 тыс. человек. Естественный прирост по сравнению с предыдущим годом увеличился на 17,6 %. Уровень рождаемости в 3,1 раза превышает уровень смертности, что обусловлено высокой численностью женщин активного репродуктивного возраста. Миграционный прирост населения — 0,1 тыс. человек.

Климат

По климатическим условиям район приравнен к Крайнему Северу. Климат континентальный. Зима холодная, продолжительная — со второй половины октября до середины



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

апреля. Средняя температура января — -20°C . Устойчивый снежный покров с конца октября до начала мая. Весна прохладнее осени, заморозки возможны в любой месяц лета. Лето умеренно-тёплое, средняя температура июля — $+18,2^{\circ}\text{C}$. Осень продолжается с начала сентября до середины октября.

Среднегодовые показатели:

Среднегодовая температура — $-1,7^{\circ}\text{C}$

Среднегодовая скорость ветра — $4,1\text{ м/с}$

Среднегодовая влажность воздуха — 76%

Климат Сургута													
Показатель	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сен.	Окт.	Нояб.	Дек.	Год
Абсолютный максимум, $^{\circ}\text{C}$	2,7	6,5	11	23	31,8	33,5	36,3	31,2	29,8	22,5	8,2	2,5	36,3
Средний максимум, $^{\circ}\text{C}$	-16,3	-14,2	-4,8	1,6	10,6	18,9	22,4	18,2	10,8	2,5	-8,3	-14,2	2,5
Средняя температура, $^{\circ}\text{C}$	-20	-18,3	-9,3	-2,9	5,8	14,4	18,2	14,4	7,4	-0,2	-11,5	-18	-1,7
Средний минимум, $^{\circ}\text{C}$	-23,4	-22	-13,6	-7,1	1,7	10,1	14	10,8	4,6	-2,6	-14,6	-21,7	-5,3
Абсолютный минимум, $^{\circ}\text{C}$	-54,2	-50,2	-48,7	-39,7	-22	-6,7	-0,1	-3,7	-10,5	-30,7	-46,9	-55	-55,2
Норма осадков, мм	25	22	28	25	58	57	76	69	85	55	39	32	580

Источник: Погода и климат Погода

Рисунок 7.3. Климат г. Сургут

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.

Местоположение Объекта оценки: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Декабристов, д. 11.

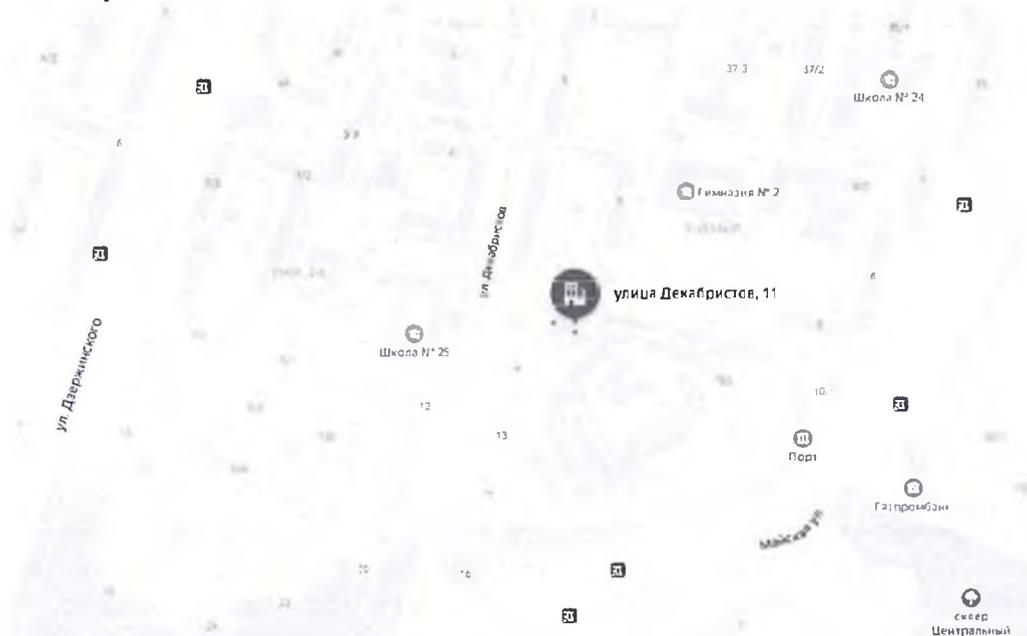


Рисунок 7.4. Локальное местоположение объекта оценки



Рисунок 7.5. Снимок с кадастровой карты

В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как удовлетворительное.

Предполагаемый уровень спроса со стороны потенциальных инвесторов: средний.

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/>.

7.1.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Физический износ недвижимого имущества составляет 40%, функциональное устаревание недвижимого имущества составляет 21%, внешнее устаревание недвижимого имущества составляет 0%.

Земельный участок не подвержен износу и устареваниям.

Внешнее и функциональное устаревания движимого имущества на дату оценки выявлены. Расчет совокупного износа представлен в разделе 10 настоящего отчета

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



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

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 нежилое здание с земельным участком относится к **недвижимому** имуществу, а оборудование, инвентарь, приборы - к **движимому** имуществу

7.1.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, текущее использование объектов оценки - нежилое здание с земельным участком и оборудованием (инструментами, инвентарем, приборами).

7.1.7. Балансовая стоимость Объекта оценки

Объект оценки	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Банно-прачечный комплекс №1, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:10:0101020:140, площадь: 2 917,7 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Декабристов, д. 11	3 218 771,75	2 226 326,31
Панель ЩО-70-1-36УЗ со счетчиком Меркурий	296 360,55	0,00
насос К 45/30	8 765,00	8 765,00
насос К 45/30	8 765,00	8 765,00
насос К 45/30	8 765,00	8 765,00
шкаф пожарный ШП-310 нок левый	1 864,41	1 864,41
шкаф пожарного крана ШПК-310	2 857,64	2 857,64
шкаф пожарного крана ШПК-310	2 857,64	2 857,64
шкаф пожарного крана ШПК-310	2 857,64	2 857,64
шкаф пожарного крана ШПК-310	2 857,64	2 857,64
шкаф пожарного крана ШПК-310	2 857,64	2 857,64
насос Гном 10/10,53 /10	21 000,00	0,00
панель ЩО-70-1-09УЗ-13-2504.2	160 677,00	0,00
панель ЩО-70-1-09УЗ-13-2504.3	174 636,15	0,00
щит ВРУ8-3Н-102-31УХЛ4 ЩАО	124 882,00	0,00
щит ВРУ8-3Н-302-31УХЛ4 ЩО	102 387,68	0,00
шкаф учета электрической энергии	8 626,04	0,00
насос ГВС П 65/140-7.5/2	48 623,84	0,00
насос ГВС П 65/140-7.5/2	48 623,84	0,00
пожаро-охранная сигнализация БПК Сандуны	113 192,64	0,00
электрокаменка Harvia 26 кВт Profi	67 957,63	0,00
блок управления С-260-34к к каменкам	30 203,29	0,00
электрокаменка Harvia 26 кВт Profi	67 957,63	0,00
блок управления С-260-34к к каменкам	30 203,29	0,00
печи д/сауны	30 666,67	0,00
счетчик ВСХ-50 в комплекте	12 726,00	0,00
теплосчетчик СТ-50 в комплекте	13 440,00	0,00
теплосчетчик СТ-50 в комплекте	13 440,00	0,00
регулятор температуры ЦР-8001/2	23 621,05	0,00
шкаф учета энергоресурсов ГВС	318 025,97	0,00
парогенератор ПЭЭ-50/100 с регулятором	250 734,97	0,00



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект оценки	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
температуры		
парогенератор ПЭЭ-50/100Н	191 356,09	0,00
телефонная станция АТСК 16010	7 800,00	1 213,65
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под банно-прачечный комплекс №1, площадью 3 160 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101020:37, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 7, улица Декабристов, 11	25 077 696,80	25 077 696,80

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

Не обнаружены.

7.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы, предоставленные Заказчиком:

–Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-152077177 от 18.11.2021 г.;

–Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-150953414 от 16.11.2021 г.;

–Технический паспорт на нежилое здание «Банно-прачечный комплекс №1», составленный по состоянию на 31 марта 2008 г.;

–Технический план здания, составленный по состоянию на 13 марта 2015 г.;

–Договор аренды №1/15 от 13 январ 2015 г.;

–Постановление «Об изъятии муниципального имущества из хозяйственного ведения Сургутского городского муниципального унитарного предприятия «Городские тепловые сети» №9173 от 25.10.2021 г.;

–Акт приема-передачи муниципального имущества от 25 октября 2021 г.;

–Справка о балансовой стоимости (объектов) нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 18 ноября 2021 г.;

–Справка о балансовой стоимости (объектов) нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 18 ноября 2021 г.;

–Справка о балансовой стоимости (объектов) нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 15 ноября 2021 г.



8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

8.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

Таблица 8.1. Основные экономические и социальные показатели России за январь-ноябрь 2021 года

	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к январю-сентябрю 2020 г.	Справка январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	91535,3 ¹⁾	104,6	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	13504,0	107,6	96,9
Реальные располагаемые денежные доходы		104,1 ²⁾	96,5

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Январь 2021 г.	В % к		Январь-ноябрь 2021 г. в % к январю-ноябрю 2020 г.	Справка		
		ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 г.		январь-ноябрь 2020 г. в % к январю-ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.	январь-ноябрь 2020 г. в % к январю-ноябрю 2019 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		107,1	97,7	106,4	98,8	97,2	97,1
Индекс промышленного производства		107,0	100,5	105,2	99,0	101,0	97,3
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	788,3	112,9	64,1	98,9	98,1	58,5	101,3
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	9,1	96,6	93,2	125,4	119,5	128,7	102,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	487,1	105,8	97,6	105,7	98,2	97,5	94,8
в том числе железнодорожного транспорта	225,6	103,6	97,4	104,3	102,0	97,4	97,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3410,6	103,1	97,3	107,5	97,6	98,5	96,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	957,1	114,9	99,2	118,1	88,4	99,4	84,6
Индекс потребительских цен		108,4	101,0	106,5	104,4	100,7	103,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		129,2	102,7	124,1	102,4	101,0	96,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,2	70,1	98,8	85,1	131,6	98,3	124,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	25,4	95,7	59,0	в 4,7р.	90,1	в 3,2р.

	Октябрь 2021 г.	В % к		Январь-октябрь 2021 г. в % к январю-октябрю 2020 г.	Справка		
		октябрю 2020 г.	сентябрю 2021 г.		октябрь 2020 г. в % к октябрю 2019 г.	сентябрю 2020 г.	январь-октябрь 2020 г. в % к январю-октябрю 2019 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	73,4	145,3	103,1	138,0	83,0	98,0	83,4
в том числе:							
экспорт товаров	46,6	162,8	102,2	145,3	77,3	92,3	77,6
импорт товаров	26,8	122,5	104,8	127,9	91,8	106,8	93,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	54649	108,8	99,7	109,2	104,5	100,2	105,6
реальная		100,6	98,6	102,7	100,5	99,8	102,4

Источник информации – <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

Основные итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь-сентябрь 2021 года

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-сентябре 2021 года характеризуется макроэкономическими показателями, представленными в таблице ниже.

Динамика социально-экономического развития

Показатель	Российская Федерация		Югра	
	январь-сентябрь			
	2020	2021	2020	2021
Индекс физического объема промышленного производства, %	97,4	104,8	92,6	99,2
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, %	95,9	107,6	108,2	81,6
Ввод в действие жилых домов ¹ , в %	97,7	131,1	176,1	99,1
Среднедушевые денежные доходы населения ² , рублей	33072,0	37016,0	52986,0	54916,0
Реальные денежные доходы населения, %	97,0	104,4	99,9	100,1
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата 1 работника, в рублях	49425,8	54447,0	77277,5	83520,4
Реальная заработная плата, %	102,6	103,0	102,6	101,2
Индекс физического объема оборота розничной торговли, %	96,2	108,4	95,8	106,4
Индекс физического объема платных услуг населению, %	83,6	118,8	84,9	113,1
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), %	102,9	105,3	102,2	102,8
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет, млрд. рублей	14818,4	20129,8	1713,2	2827,1
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	x	x	11,6	14,0
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению (на конец периода), %	4,9	1,2	3,2	0,5

¹ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

² В соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения от 2 июля 2014 года (с изменениями от 20 ноября 2018 года).



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Промышленное производство

В январе-сентябре 2021 года отгружено товаров собственного производства и выполнено работ (услуг) по полному кругу организаций-производителей промышленной продукции в объеме 3 982,0 млрд. рублей.

Структура промышленного производства (по полному кругу организаций)

Виды деятельности	Структура, % удельного веса к общему итогу
Отгружено товаров, выполнено работ и услуг промышленного производства, в том числе:	100,00
Добыча полезных ископаемых	79,84
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	4,15
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,41
Обрабатывающие производства, из их числа:	15,60
производство нефтепродуктов	14,16
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,74
обработка древесины и производство изделий из дерева	0,24
производство готовых металлических изделий	0,14
производство пищевых продуктов	0,10
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,09
производство химических веществ и химических продуктов	0,04
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	0,03
производство электрического оборудования	0,02
деятельность полиграфическая	0,01
производство резиновых и пластмассовых изделий	0,01
прочие производства	0,04

Индекс промышленного производства по итогам января-сентября 2021 года составил 99,2 %.

Преобладающую долю в структуре промышленного производства Югры занимает добыча полезных ископаемых – 79,8 %.

За январь-сентябрь 2021 года на территории автономного округа добыто 159,1 млн. тонн нефти, что на 0,4 % меньше добычи в январе-сентябре 2020 года. Сокращение добычи нефти обусловлено выполнением соглашения о сокращении добычи со странами ОПЕК+, действие соглашения продлится до мая 2022 года. Доля Югры в общероссийской добыче нефти – 41,1 %.

С начала разработки нефтяных месторождений на территории автономного округа (1964 год) по состоянию на 1 октября 2021 года накопленная добыча нефти составила 12 285,8 млн. тонн. Среднесуточная добыча нефти – 582,6 тыс. тонн в сутки, что на 2,1 тыс. тонн в сутки меньше среднесуточной добычи в январесентябре 2020 года.

На ПАО «НК «Роснефть», ПАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ» приходится 79,0 % от всей добычи нефти в автономном округе.

По информации Депнедра и природных ресурсов Югры, в январе-сентябре 2021 года добыча газа в автономном округе (извлечено попутного нефтяного и природного газа) составила 24,8 млрд. куб. м. Из них попутного нефтяного газа добыто 24,2 млрд. куб. м (уровень использования – 94,9 %), природного газа – 0,5 млрд. куб. м.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Наибольший вес в структуре объема отгруженной продукции обрабатывающего сектора занимает производство нефтепродуктов – 90,7 % (или 14,2 % от объема отгруженных товаров всего промышленного производства автономного округа).

В Югре действуют 6 нефтеперерабатывающих предприятий, которыми в январе-сентябре 2021 года переработано 4,6 млн. тонн нефти и выработано 1,4 тыс. тонн нефтепродуктов. Объем переработки нефти уменьшился на 3,5 тыс. тонн или на 0,7 %, при этом глубина переработки составила 33,4 %.

Основная доля (84,3 %) в общем объеме переработки нефти приходится на ООО «Нижневартовское нефтеперерабатывающее объединение» ПАО «НК «Роснефть».

Существенная часть (67,4 %) в общем объеме переработки попутного нефтяного газа приходится на УПГ ПАО «Сургутнефтегаз», ОАО «Нижневартовский ГПЗ» и ОАО «Белозерный ГПЗ» АО «СибурТюменьГаз».

Переработка газового конденсата осуществляется на Сургутском заводе стабилизации газового конденсата, который остается лидером по объему производства светлых нефтепродуктов. В январе-сентябре 2021 года заводом переработано 7,5 млн. тонн газового конденсата, по сравнению с соответствующим периодом 2020 года объем переработки увеличился на 129,7 %.

Более 95,0 % автомобильного бензина, произведенного в автономном округе, приходится на Сургутский ЗСК.

Динамика производства продукции переработки нефти,
газа и газового конденсата

Показатели	Ед. измерения	Январь-сентябрь		Темп, %
		2020 год	2021 год	
Бензин газовый стабильный	тыс. тонн	1464	1722	117,6
Сжиженный газ	тыс. тонн	1254	1327	105,8
Дизельное топливо	тыс. тонн	1124	1080	96,1
ШФЛУ*	тыс. тонн	4225	3940	93,3
Бензин автомобильный	тыс. тонн	928	862	92,9
Керосин авиационный ТС-1	тыс. тонн	193	177	91,7
Битум	тыс. тонн	12	10	83,3

Сельское хозяйство

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий на 1 октября 2021 года составило 15,4 тыс. голов (в том числе коров – 7,9 тыс. голов), свиней – 24,1 тыс. голов, овец и коз – 4,5 тыс. голов. Относительно соответствующей даты предыдущего года отмечается увеличение поголовья свиней – на 1,9 %, сокращение поголовья крупного рогатого скота на 3,4 %, овец и коз – на 4,6 %.

В сельскохозяйственных организациях автономного округа в январесентябре 2021 года отмечается рост производства молока на 5,2 % к соответствующему периоду 2020 года, мяса (в живом весе) крупного рогатого скота на 0,1 %, снижение производства яиц составило 11,5 %.

Валовой сбор овощей открытого и закрытого грунта на 1 октября 2021 года составил 72,8 тыс. тонн, рост сбора картофеля по сравнению с соответствующим периодом 2020 года составил 0,2 %, сбор овощей снизился на 2,4 %.

На 10 октября 2021 года в реестре субъектов малого и среднего предпринимательства общее число предпринимателей, осуществляющих деятельность в сферах растениеводства, животноводства, вылова рыбы составило 677, из них 120 зарегистрировано в январе-сентябре 2021 года.

Рыбная отрасль Югры представляет собой взаимосвязанный производственно-хозяйственный комплекс с развитой многоотраслевой структурой, которая объединяет рыболовство и производство пищевой рыбной продукции. В отрасли осуществляют свою



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

деятельность более 100 предприятий различных форм собственности. Кроме того, порядка 60 предприятий осуществляют промышленное рыболовство на водных объектах общего пользования без предоставления рыболовных (рыбопромысловых) участков в пользование на долгосрочной основе.

АО «Югорский рыболовный завод» занимает одну из лидирующих позиций среди рыболовных предприятий Уральского федерального округа по инкубации, подращиванию личинок и выпуску молоди сиговых видов рыб, объем производственных мощностей по инкубированию порядка 200 млн. штук икры.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2021 года достиг 268,3 млрд. рублей, что составило 97,9 % к уровню показателя в соответствующем периоде 2020 года. Среди субъектов Российской Федерации Югра занимает 4-е место по объему работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», на душу населения с номиналом в 159,6 тыс. рублей.

В автономном округе введено в эксплуатацию 527,9 тыс. кв. м общей площади жилых домов, снижение объемов составило 0,9 % относительно соответствующего периода 2020 года.

На долю индивидуального жилищного строительства приходится 46,5 % введенного жилья, рост строительства индивидуальных жилых домов относительно соответствующего периода 2020 года составил 22,4 %.

В целях улучшения жилищных условий и развития рынка наемного жилья продолжается работа по формированию фонда наемных домов социального и коммерческого использования. На 1 октября 2021 года в Югре функционируют 8 наемных домов коммерческого использования в городах Нефтеюганск (1), Сургут (3), Ханты-Мансийск (3) и Нижневартовск (1) общей площадью 53,7 тыс. кв. м (1280 меблированных квартир) и 6 наемных домов социального использования в городах Сургут, Мегион, Пыть-Ях, Советский, Радужный, Нижневартовск общей площадью 49,3 тыс. кв. м (1139 квартир), приобретенных с участием средств бюджета автономного округа. В январе-сентябре 2021 года введены 2 наемных дома социального использования (Радужный, Нижневартовск), а также выведены из фонда наемных домов 4 наемных дома коммерческого использования в г. Ханты-Мансийске.

За январь-сентябрь 2021 года в рамках государственных программ автономного округа, с привлечением средств регионального и местного бюджетов, программы «Сотрудничество», а также частных инвестиций, введены в эксплуатацию социальные объекты:

- Сургутский окружной клинический центр охраны материнства и детства общей площадью 78,4 тыс. кв. м;

- центральная больница на 1100 коек в г. Нижневартовске (2 очередь) общей площадью 23,8 тыс. кв. м;

- средняя общеобразовательная школа в г. Сургуте общей площадью 20,8 тыс. кв. м;

- детский сад на 320 мест в г. Когалыме общей площадью 9,0 тыс. кв. м;

- детский сад в г. Белоярский общей площадью 3,4 тыс. кв. м.

Основной объем работ по виду деятельности «Строительство» приходится на производственные объекты. В январе-сентябре 2021 года введены в действие следующие основные производственные мощности:

- скважины эксплуатационного бурения (нефтяные) – 2629 единиц,

- разведочного бурения – 50 ед.;

- нефтеемкости – 5,0 тыс. куб. м;

- волоконно-оптические линии связи (передачи) – 337,6 км;

- 1 компрессорная станция на магистральных газопроводах – 120 тыс. кВт;

- линии электропередачи – 167,5 км;



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

- 1 мост протяженностью 81,0 пог. м.;
- трансформаторные понизительные подстанции – 132,7 тыс. кВ.А;
- автомобильные дороги с твердым покрытием – 9,1 км;
- торговые предприятия с общим объемом торговой площади 16,0 тыс. кв. м.

Дорожное хозяйство

На 1 января 2021 года протяженность автомобильных дорог общего пользования федерального, регионального, межмуниципального и местного значения на территории автономного округа составляет 7348,4 км, в том числе:

- местного назначения – 4059,9 км;
- регионального значения – 2854,6 км;
- федерального значения – 433,9 км.

Для обеспечения транспортной доступности поселений, не имеющих круглогодичной связи по автомобильным дорогам, выполнялись работы по содержанию 2,3 тыс. км зимних автомобильных дорог и ледовых переправ общего пользования межмуниципального значения и их информационное обеспечение.

Региональным проектом «Общесистемные меры развития дорожного хозяйства» предусмотрено устройство 8 автоматических пунктов весогабаритного контроля на автомобильных дорогах регионального или межмуниципального значения (уже действуют 7 ед.), а также внедрение интеллектуальных транспортных систем, предусматривающих автоматизацию процессов управления

дорожным движением в городских агломерациях, включающих города с населением свыше 300 тыс. человек.

В рамках внедрения автоматизированных и роботизированных технологий организации дорожного движения и контроля за соблюдением правил дорожного движения на автомобильных дорогах общего пользования регионального и межмуниципального значения в январе-сентябре 2021 года приобретено 13 комплексов фото-видеофиксации нарушений ПДД (в 2020 году – 21).

В целях реализации мероприятий, направленных на импортозамещение в дорожной деятельности, при выполнении дорожных работ в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией предусматривается применение местных материалов и материалов отечественного производства.

Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий за счет всех источников финансирования в январе-сентябре 2021 года составил 762,0 млрд. рублей или 81,6 % к соответствующему периоду 2020 года.

По источникам финансирования основную долю занимают собственные средства предприятий – 88,3 %, привлеченные средства – 11,7 %. Доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций – 2,2 %.

В автономном округе сформирована комплексная система правового и институционального сопровождения инвестиционной деятельности, благодаря которой Югра несколько лет подряд входит в группу регионов-лидеров Национального рейтинга состояния инвестиционного климата субъектов

Российской Федерации (2021 год – 6 место, 2020 год – 14 место, 2019 год – 17 место).

В автономном округе сформирована комплексная система правового и институционального сопровождения инвестиционной деятельности, благодаря которой автономный округ несколько лет подряд входит в группу регионов-лидеров Национального рейтинга состояния инвестиционного климата субъектов Российской Федерации (2021 год – 6 место, 2020 год – 14 место, 2019 год – 17 место).



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

В целях решения задачи по обеспечению привлечения частных инвестиций в экономику в автономном округе приняты дополнительные меры, направленные на формирование привлекательных условий для открытия и ведения бизнеса, реализации новых проектов, такие как расширение преференций для инвестиционных проектов, реализуемых в сферах производства сельскохозяйственной продукции.

Наиболее значимые проекты, реализуемые в автономном округе, на 1 октября 2021 года:

- Строительство комплекса по металлообработке (ПАО «Северсталь»). Проект предполагает строительство в Сургутском районе комплекса мощностью до 280 тыс. тонн продукции. Срок реализации проекта – 2018-2023 годы;

- Создание Майского газоперерабатывающего комплекса (далее – ГПК) в Нефтеюганском районе (ООО «РН-Юганскгазпереработка»). Планируемый объем капитальных расходов оценивается в 22,3 млрд. рублей, мощность ГПК предусматривается по газовому сырью на уровне 1,1 млрд. куб. м в год, срок создания ГПК – 5 лет;

- Создание Технологического центра «Бажен» – полигон испытаний технологий и оборудования для разработки баженовской свиты (ПАО «Газпром нефть»);

- Создание производства отечественных белковых компонентов – основы сухих молочных продуктов для питания новорожденных и детей до 6 месяцев (ООО «Победа-1»). Общий объем финансирования проекта составляет 1,1 млрд. рублей. Срок реализации проекта – 2021-2030 годы.

В стадии реализации также находятся 8 проектов по созданию индустриальных (промышленных) парков и промышленных технопарков в целях создания инфраструктуры для размещения производственных и иных объектов в автономном округе. Общий объем инвестиций по проектам составляет 3,6 млрд. рублей.

В автономном округе созданы необходимые условия для реализации проектов на принципах государственно-частного и муниципально-частного партнерства.

По состоянию на 1 октября 2021 года в автономном округе в соответствии с концессионными соглашениями реализуется 33 проекта с общим объемом инвестиций 40,2 млрд рублей. Проекты распределены по сферам:

- жилищно-коммунальный комплекс – 18;
- образование – 10;
- экология (межмуниципальные полигоны ТКО) – 5.

Уровень жизни населения

Среднедушевые денежные доходы населения автономного округа в январе-сентябре 2021 года составили 54916,0 рублей в месяц, что превысило среднероссийский уровень в 1,5 раза.

С целью сдерживания снижения реальных денежных доходов населения проводятся мероприятия по повышению оплаты труда отдельным категориям граждан социальной сферы и науки, а также проведение индексации оплаты труда работников бюджетной сферы, не подпадающих под действие «программных» указов Президента Российской Федерации. В итоге уровень показателя в январе-сентябре 2021 года составил 100,1 (январь-сентябрь 2020 года – 99,9).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата 1 работника по полному кругу предприятий автономного округа за январь-сентябрь 2021 года увеличилась на 5,6 % (по РФ – на 9,3 %) к уровню соответствующего периода 2020 года и составила 83520,4 рублей. Динамика реальной заработной платы работников – 101,2 % к январю-сентябрю 2020 года.

Наибольшие темпы роста заработной платы в январе-сентябре 2021 года по сравнению с соответствующим периодом 2020 года преимущественно отмечаются в сельском хозяйстве и обрабатывающих производствах, в частности по следующим видам деятельности: производство прочих транспортных средств и оборудования – на 28,3 %, производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки – на 23,1 %, производство электрического оборудования – на 22,5 %, обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки – на 19,3 %,



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

лесоводство и лесозаготовки – на 18,7 %, растениеводство и животноводство – на 17,0 %, производство пищевых продуктов – на 15,7 %.

Торговля

В январе-сентябре 2021 года оборот розничной торговли в автономном округе составил 353,7 млрд. рублей, прирост к уровню соответствующего периода 2020 года – 6,4 %. В расчете на одного жителя Югры оборот розничной торговли достиг 209,6 тыс. рублей.

В структуре покупок югорчан преобладает доля непродовольственных товаров, в общем обороте розничной торговли она составила 53,2 % против 46,8 % продовольствия. Оборот непродовольственной группы товаров составил 188,0 млрд. рублей (январь-сентябрь 2020 года – 170,4 млрд. рублей).

Продовольственных товаров продано на сумму 165,7 млрд. рублей (январь-сентябрь 2020 года – 145,7 млрд. рублей).

Оборот общественного питания в январе-сентябре 2021 года в действующих ценах составил 25,6 млрд. рублей, индекс физического объема к уровню соответствующего периода 2020 года – 117,3 %. В расчете на одного жителя оборот общественного питания в Югре составил 15,2 тыс. рублей.

Оборот розничной торговли автономного округа на 98,6 % формировался в торговых объектах, 1,4 % – на розничных рынках и ярмарках (январь-сентябрь 2020 года – соответственно 97,8 % и 2,2 %).

Демография

Численность постоянного населения автономного округа на 1 января 2021 года, по информации Федеральной службы государственной статистики, составила 1687,7 тыс. человек (на 1 января 2020 года – 1674,7 тыс. человек), на 1 октября 2021 года – 1699,9 тыс. человек.

Естественный прирост населения за январь-сентябрь 2021 года составил 4716 человек (январь-сентябрь 2020 года – 6617 человека)⁶⁰. Число родившихся – 14726 человека (январь-сентябрь 2020 года – 15293 человек). Число умерших – 10010 человек (январь-сентябрь 2020 года – 8676 человек). Рождаемость в Югре превышает смертность в 1,5 раза.

Югра входит в число субъектов-лидеров Российской Федерации с наилучшими показателями за январь-сентябрь 2020 года:

- по коэффициенту рождаемости 12 место с показателем 11,6 на 1000 населения (РФ – 9,6 на 1000 населения);

- по коэффициенту смертности 4 место с показателем 7,9 на 1000 населения (РФ – 15,8 на 1000 населения);

- по коэффициенту естественного прироста населения 6 место с показателем 3,7 на 1000 населения (РФ – убыль 6,2 на 1000 населения).

В автономном округе по итогам января-сентября 2021 года наблюдается миграционный прирост 7511 человек (январь-сентябрь 2020 года – прирост 5079 человек), который сформировался за счет прироста международной миграции из стран СНГ (прирост 9787 человек).

В Югре сохраняются положительные тенденции демографического развития, чему способствует проведение демографической политики, развитие системы здравоохранения, направленной на увеличение продолжительности жизни, рост численности населения за счет естественного прироста населения.

Состояние здоровья и уровень смертности населения отражаются на показателе ожидаемая продолжительность жизни при рождении, которая по итогам 2020 года в Югре оценивается на уровне 72,87 года, что выше значения показателя в среднем по России (71,54 лет).

Рынок труда

В экономике автономного округа занято 898,0 тыс. человек. Югра входит в число субъектов Российской Федерации с наименьшим уровнем зарегистрированной безработицы: на 1 октября



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

2021 года показатель составил 0,5 % против 3,2 % на соответствующую дату 2020 года (в среднем по России – 1,2 % на 1 октября 2021 года).

Показатели безработицы значительно различаются территориально, значения варьируются от 0,1 % в г. Нефтеюганске, Нефтеюганском и Нижневартовском районах до 2,3 % в Березовском и 2,6 % Советском районах. В 9 муниципальных образованиях уровень регистрируемой безработицы выше среднеокружного значения.

Уровень безработицы, рассчитанный по методологии Международной организации труда, по данным за июль-сентябрь 2021 года оценивается в 2,4 % от численности рабочей силы (июль-сентябрь 2020 года – 3,4 %), что в 1,8 раза ниже среднероссийского значения показателя (4,4 %). По уровню общей безработицы среди субъектов Российской Федерации Югра делит 3-е место вместе с г. Москва.

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости населения на 1 октября 2021 года составила 4672 человека, что в 6,3 раз ниже уровня показателя на соответствующую дату 2020 года (29498 человек).

В режимах неполной занятости находятся 3457 человек (в том числе 593 человек в связи с введением ограничительных мероприятий (карантина)) в 291 организации. Режимы неполной занятости работников вводятся в целях сохранения рабочих мест и предотвращения сокращения работников в связи с уменьшением объемов работ, изменением организационных и технологических условий труда, оптимизацией расходов, а также введением ограничительных мероприятий (карантина) по причине распространения коронавирусной инфекции.

На временной удаленной работе в связи с введением ограничительных мероприятий (карантина) находятся 16741 человек в 529 организациях.

В январе-сентябре 2021 года за содействием в поиске подходящей работы в органы службы занятости населения обратились 56405 человек, что на 8,6% меньше, чем в соответствующем периоде 2020 года (61696 человек). При содействии органов службы занятости населения трудоустроено 27725 человек или 49,2 % от численности граждан, обратившихся по вопросу трудоустройства (в соответствующем периоде 2020 года – 14294 человека и 23,2 %).

Спрос на рабочую силу на регистрируемом рынке труда увеличился в 1,4 раза – с 55196 единиц в январе-сентябре 2020 года до 77113 единиц по итогу января-сентября 2021 года.

По состоянию на 1 октября 2021 года количество заявленных вакансий от работодателей составило 20349 свободных рабочих мест. Коэффициент напряженности по автономному округу составляет 0,4 незанятых граждан на 1 свободное рабочее место, что в 5,0 раз ниже уровня показателя на соответствующую дату 2020 года – 2,0.

Развитие социальной сферы

Традиционно значительная доля расходов консолидированного бюджета автономного округа ориентирована на развитие и функционирование отраслей социально-культурной направленности, в январе-сентябре 2021 года она составила 71,3 %, в абсолютной сумме 156,5 млрд. рублей.

Источник информации: <https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/>.

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 принадлежит объект оценки

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

Таблица 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none">• Рынок земельных участков• Рынок зданий и сооружений• Рынок встроенных помещений• Рынок предприятий, как имущественных комплексов• Рынок оборудования, инвентаря	Рынок зданий и сооружений Рынок земельных участков Рынок оборудования, инвентаря
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none">• Активный рынок недвижимости• Неактивный рынок недвижимости	Неактивный рынок недвижимости
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none">• Рынок купли-продажи• Рынок аренды• Рынок ипотеки• Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none">• Первичный рынок недвижимости• Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none">• Уникальные объекты• Редкие объекты• Широко распространенные объекты	Редкие объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none">• 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)	Нежилое здание с земельным участком, оборудованием, инвентарем

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки

Анализ фактических данных коммерческой недвижимости по состоянию на январь 2022 г.

Рынок купли-продажи Банно-прачечного комбината, отсутствует.

Анализ фактических данных земельных участков по состоянию на январь 2022 г.

В Ханты-Мансийском автономном округе рынок недвижимости развивается хорошо. Наиболее развитым сегментом рынка является рынок жилья (квартиры, жилые дома, земельные участки под ИЖС, дачное и личное подсобное хозяйство). Рынок земельных участков под рекреацию и производственную деятельность крайне ограничен. Имеется очень большой разброс цен между предложениями.

На территории округа отсутствуют крупные участки под застройку, наблюдается дефицит незастроенных участков. Большая часть земель вокруг муниципалитетов относится к лесному фонду, который застраивать нельзя. Для того, чтобы перевести эти земли требуется время и



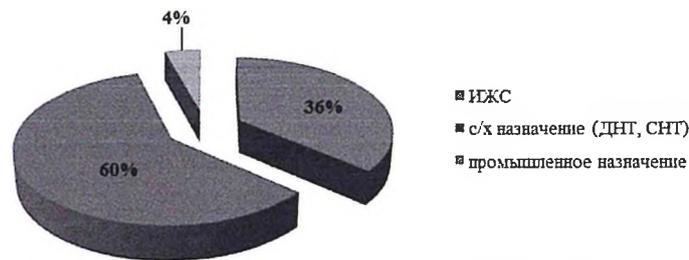
ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

разрешение правительства. Также отсутствие земельных участков под застройку в регионе обусловлено наличием водных преград. Значительная часть округа занята болотами. Освоение земельных участков влечет за собой их высокую рыночную стоимость.

Предложения о продаже касаются главным образом земельных участков под жилую застройку в окраинных и пригородных районах. Хотя следует отметить появившуюся тенденцию роста предложений о продаже земельных участков, занятых индивидуальной жилой застройкой не вполне удовлетворительного состояния под нежилую застройку. Данные предложения чаще всего поступают от физических лиц и ввиду сложности оценивания стоимости земли предложения редко отвечают реальной стоимости земельных участков и носят хаотичный характер.

Распределение по категориям земель продаваемых участков представлено ниже.

Распределение продаваемых земельных участков по категориям, %



Сделки купли-продажи земельных участков немногочисленны, предложения о продаже касаются главным образом земельных участков под жилую застройку, в основном, для индивидуального жилья, в окраинных и пригородных районах. Что касается свободных земельных участков под коммерческое строительство, информация о сделках ограничена и зачастую противоречива в основном, что касается прав на земельные участки, разрешенное использование, ценовые и качественные характеристики. Трудно определить имеется ли наличие сетей и возможность подключения к ним. Исключение составляют земельные участки под приватизированной недвижимостью предприятий, где более-менее возможно определить имеющиеся параметры по мощности электроэнергии, наличию водоснабжения, канализации, отопления, телефонизации. Поэтому выявить какую-либо зависимость цен от качественных характеристик земельного участка, кроме как, более высокой цены по мере приближения к городу, довольно трудно.

Кроме того, земельные участки значительно различаются в зависимости от возможности их коммерческого использования. Так, к одному ценовому сегменту относятся участки с аварийной жилой застройкой под снос, небольшие по размеру, как правило, до 20 соток. Эти участки относятся к нижнему ценовому сегменту, поскольку непригодны для возведения объектов высокого класса.

На земельном рынке информация о ценах на участки крайне противоречива. Вариации ценовых характеристик на участки могут меняться от 100 рублей за квадратный метр до 10 и более тысяч рублей за квадратный метр. Данная неопределенность объясняется несколькими факторами, главным из которых, пожалуй, является неотрегулированность и неразвитость земельного рынка.

Рынок аренды земельных участков не развит. В аренду сдаются земли органами власти, соответственно арендные ставки определяются нормативно и не носят рыночный характер.

Рынок земли ХМАО-Югры находится на стадии формирования, при этом он динамично расширяется и развивается.

В настоящий момент на рынке представлен достаточно широкий спектр участков, покупателю предлагаются участки, как минимальной площади (от 5 соток), так и весьма значительные земельные наделы (40 - 95 гектар). Численное преимущество все же за участками



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

небольшой площади – до 5 Га. Размер земельного участка зачастую определяется целевым назначением, так для земель под административно-коммерческое и промышленно-производственное использование обычным является размер в 3 – 10 Га, в то время как участки под ИЖС не отличаются большими размерами - в среднем 0,2 Га.

На основании имеющейся, на дату оценки информации о продаже земельных участков для промышленной застройки, можно сделать следующие выводы:

Множество земельных участков предлагается к продаже с размещенными на них объектами недвижимого имущества (объекты незавершенного строительства, офисы, строения и так далее), однако оценить влияние наличия улучшений на стоимость земельного участка не представляется возможным, в виду того, что часть земельных участков на рынке ХМАО, предлагаемая к продаже без улучшений в виде объектов капитального строительства, имеет наибольшую цену продажи по сравнению с рядом земельных участков с улучшениями, при прочих равных условиях;

Местоположение земельного участка является ключевым ценообразующим фактором на рынке земельных участков, что подтверждается информацией собранной оценщиком в ходе анализа рынка. Таким образом, чем ближе земельный участок расположен к центру деловой активности, тем стоимость его выше;

На рынке земельных участков ХМАО наблюдается значительный ценовой разброс на земельные участки, что обусловлено низкой степенью развитости данного рынка на дату оценки;

Большинство земельных участков, предлагаемых к продаже на дату оценки, имеют на своей территории электричество, газоснабжение и прочие коммуникации.

Средняя цена предложения земельных участков в ХМАО-Югре представлена в таблице ниже.

Стоимость продажи земельных участков

Назначение земель	Количество предложений, шт.	Минимальная цена за кв. м., руб.	Максимальная цена за кв. м., руб.
Земли СХН	2 290	10	4 500
Промземли	168	15	5 000
Земли поселений	1400	7	15 000

Источники информации, на основании которых был составлен данный раздел: <https://www.avito.ru>, <https://www.domofond.ru> и другие.

На дату оценки оценщиком выявлены следующие объекты-аналоги, сопоставимые с Объектом оценки по основным параметрам, представленные в таблице ниже. Указанные аналоги будут использованы в расчетах для определения рыночной Объекта оценки.

Таблица 8.3. Выбор объектов-аналогов

Показатели	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Период продажи / дата оценки	Декабрь, 2021 г.	Декабрь, 2021 г.	Декабрь, 2021 г.
Местонахождение	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, Северный промышленный район	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Ханты-Мансийск, ул. Сутормина, 17	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Нижневартовск, ул. Северная
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Офисно-торговое	Офисно-торговое	Офисно-торговое
Наличие улучшений	Свободен от застройки	Свободен от застройки	Свободен от застройки
Площадь, кв. м	21 800	2 000	1 400



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Показатели	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рыночная стоимость, рублей	96 000 000	10 000 000	7 600 000
Рыночная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м	4 404	5 000	5 429
Источник информации	https://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-surgut-4055924055	https://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-hanty_mansiysk-4346498582	https://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-3563214021

8.4. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

Анализируя рынок нежилой недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегментах нежилой недвижимости:

- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- условия рынка (изменение цен во времени (дата продажи, предложения));
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - площадь объекта;
 - этажность;
 - техническое состояние объекта и т.д.

Таблица 8.3. 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 общей частью сборников УПВС
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 следующие индексы перехода: - Индекс перехода от цен 1969 года к ценам 1984 года (Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83г.); - Индекс перехода от цен 1984 года к ценам декабря 2021 г. («Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 117, октябрь 2021 г., стр. 53); - Индекс перехода от цен декабря 2021 г. к ценам на дату оценки («Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 117, октябрь 2021 г., стр. 135)
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 и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 100%.

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

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

- 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);
- целевое назначение;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- наличие улучшений.

Наибольшее значение имеют местоположение и целевое назначение (категория земель, вид разрешенного использования).

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.

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.

Фактор времени продаж

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

Условия продажи (уторгование)

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.

Таблица 8.4. Корректировка на уторгование, %

При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94

* <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2691-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2022-goda>

Условия рынка

Под корректировкой цен на условия рынка 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 также 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 выставались 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.

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 8.5. Корректировка на местоположение

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

*«Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 79).

Категория земель

Категория земель в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. В рамках исследования рынка недвижимости выявлено, что наиболее активными на открытом рынке являются следующие категории:

- Земли населённых пунктов
- Земли сельскохозяйственного назначения
- Земли промышленности, специального назначения (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения)



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Категории земель запаса, водного, лесного фонда, особо охраняемые территории объединены в рамках исследования в единую группу с наименованием «прочие» в связи с тем, что участки в данных категориях практически или абсолютно не встречаются на открытом рынке.

Вид разрешенного использования

Одной из наиболее важных характеристик земельного участка является вид его разрешенного использования, который напрямую определяет, какие именно цели собственник может реализовывать с его помощью. Под видом разрешенного использования (ВРИ), в свою очередь, понимается его допустимое функциональное назначение. В случае отличия объектов-аналогов по данному критерию от объекта оценки, может вводиться корректировка на вид разрешенного использования.

Наличие коммуникаций

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.

Площадь

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Таблица 8.6. Формула расчета корректировки на площадь

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,18	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,18}$

*<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2684-na-masshtab-razmer-obshchuy-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2022-goda>

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

8.5. Основной вывод

На основании анализа рынка оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость 1 квадратного метра земельного участка с учетом введенных корректировок может находиться в



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

диапазоне 4 329 – 5 862 рублей за квадратный метр.

Данный раздел подготовлен специалистами ООО «Центр экономического содействия» на основании данных рынка, представленных в открытом доступе сети Интернет.

Источник информации: <http://www.domofond.ru>, <https://realty.yandex.ru>, <https://www.avito.ru/>.



9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа особенностей оцениваемого объекта и состояния рынка.

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете подразумевает такое использование объекта оценки, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую стоимость объекта на дату оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Исходя из перечисленных критериев и, принимая во внимание место расположения объекта оценки, оценщик пришел к заключению, что наиболее эффективным использованием объекта является использование по назначению.



10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

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

10.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

10.2.1. Затратный подход

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 ФСО № 1).

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить Объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (п. 19 ФСО № 1).

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 данном случае отсутствует возможность корректного определения количественных характеристик оцениваемого помещения в связи с тем, что оно является неотделимой частью здания. Определение технических и количественных параметров для выявления стоимости замещения Объекта оценки без соответствующей технической документации невозможно, в связи с этим затратный подход не применялся.

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 недвижимого имущества 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.



1. РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ/ВОСПРОИЗВОДСТВО ОБЪЕКТА

Расчет затрат на замещение/воспроизводство базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта.

Существует четыре основных метода определения затрат на воспроизводство/замещение объекта недвижимости:

– Метод сравнительной единицы (метод удельной стоимости). По этому методу текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения оцениваемого объекта недвижимости умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб. м., 1 кв. м., 1 место и пр.;

– Поэлементный метод (метод разбивки на компоненты). Заключается в определении стоимости отдельных элементов объекта или стоимости всего объекта, исходя из поэлементных затрат;

– Сметный метод. Заключается в составлении объектной и сводной смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам;

– Индексный метод. Заключается в приведении исторических затрат к уровню цен на дату оценки с использованием индекса роста.

В рамках настоящего Отчета применяется метод сравнительной единицы. Данный метод применяется по отношению к стандартным (типовым) зданиям и сооружениям, имеющим небольшие отклонения в конструктивном решении относительно аналогов, на которые приведены удельные показатели стоимости в различных документах нормативного и рекомендательного характера.

Данный метод базируется на использовании Сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) и Сборника укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС), а также индексы изменения стоимости по соответствующим отраслям промышленности.

В рамках настоящего Отчета расчет затрат на замещение объекта осуществлялся с применением сборников УПВС.

Расчет затрат на воспроизводство с применением сборников УПВС определялся по формуле:

$$C_{стр} = C_{ед.69} \times V \times K_{клим.} \times K_{зр.капит.} \times K_{уд.вес} \times I_{69-84} \times I_{1984-12.2021} \times I_{12.2021} \times K_{ндс} \times K_{пп}, \text{ где:}$$

$C_{ед.69}$ — стоимость затрат на создание объекта за 1 м³ объема (1 м² площади или 1 м длины или другой единицы измерения) объекта-аналога, по соответствующему сборнику;

V — строительный объем (характерный размер) объекта.

$K_{клим.}$ — корректировка стоимости объекта-аналога на климатический район, принимаемая в соответствии с Общей частью к сборникам УПВС зданий и сооружений;

$K_{зр.капит.}$ — корректировка стоимости объекта-аналога при различиях в группе капитальности зданий, принимаемая в соответствии с Общей частью к сборникам УПВС зданий и сооружений;

$K_{уд.вес}$ — коэффициент корректировки, учитывающий отличие удельного веса выполненных на Объекте оценки работ, по отношению к аналогу, выбранному по сборнику;

I_{69-84} — индекс изменения стоимости строительства от цен 1969 г. к ценам 1984 г. (отраслевой индекс согласно Постановлению Госстроя СССР от 11.05.83 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»), состоит



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

из отраслевого и территориального коэффициентов;

$I_{1984-12.2021}$ г. – индексация стоимости объектов недвижимости из цен 1984 г. к ценам декабря 2021 г. производилась по отраслевым индексам удорожания Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Справочник «Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 117, стр. 53 (Тюменская область: $189,509 = 9,321/0,04871$);

$I_{12.2021}$ г. – дата оценки – индексация стоимости объектов недвижимости из цен декабря 2021 г. к ценам на дату оценки производилась по отраслевым индексам удорожания Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Справочник «Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 117, стр. 135. Индекс перехода от цен на 01.12.2021 г. к ценам на дату оценки (январь 2022 г.), рассчитывался следующим образом:

$$I_{12.2021 - \text{дата оценки}} = (1+T)^n, \text{ где}$$

T – месячный темп прироста;

n – количество месяцев начисления.

Исходя из данных, предоставленных в справочнике «Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 117, стр. 135 – 0,246% в месяц, т. о. индекс составил 1,002;

$K_{НДС}$ – налог на добавленную стоимость (20%). Величина коэффициента равна 1,20.

$K_{ПП}$ – расчет прибыли предпринимателя (инвестора) представляет собой установленный рынком процент, который предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной ситуации.

Анализируя рынок недвижимости, учитывая состояние объекта оценки, его физические свойства, ликвидность, прибыль предпринимателя в рамках настоящего отчета была принята в размере 8,50%.

Ключевая ставка

с 20.12.2021

8,50%

**<http://www.cbr.ru/>*

Таблица 10.1. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) Основного строения

Наименование	Единица измерения	Основное строение	Подвал
Количество единиц измерения объекта оценки	куб. м	8 301	2 645
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода	руб.	53,50	53,50
Обоснование стоимости	-	УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 28: Жилые, общественные и коммунальные здания бытового обслуживания — Отдел III. Здания и сооружения коммунально-бытового назначения — 2. Здания бытового обслуживания населения — Таблица 129. Бани-прачечные трехэтажные кирпичные	
Корректировка на группу капитальности	-	1,00	1,00
Корректировка на подвалы, техподполья, цокольные этажи	-	1,00	0,80



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Наименование	Единица измерения	Основное строение	Подвал
Корректировка на климатический район	-	1,07	1,07
Стоимость ед. изм. объекта оценки в ценах базисного периода с учетом всех корректировок	руб.	57,2	45,8
Восстановительная стоимость объекта оценки в ценах базисного периода	руб.	474 817	121 141
Индекс перехода от цен 1969 года к ценам 1984 года	-	1,346	1,346
Обоснование величины индекса	-	Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83г.	
Индекс перехода от цен 1984 года к ценам декабря 2021 г.	-	189,509	189,509
Обоснование величины индекса	-	«Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 117, стр. 53	
Индекс перехода от цен декабря 2021 к ценам на дату оценки (январь 2022 г.)	-	1,002	1,002
Обоснование величины индекса	-	«Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 117, стр. 135.	
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки без НДС	руб.	121 358 131	30 962 340
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки с НДС	руб.	145 629 757	37 154 808
Прибыль инвестора	%	8,50	8,50
Стоимость замещения с учетом прибыли предпринимателя	руб.	158 008 286	40 312 967

Таблица 10.2. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) Пристройев

Наименование	Единица измерения	Тамбур (а)	Тамбур (а1)	Холодный пристрой (а2)
Количество единиц измерения объекта оценки	куб. м	63	22	34
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода	руб.	13,10	13,10	13,10
Обоснование стоимости	-	УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 28: Жилые, общественные и коммунальные здания бытового обслуживания — Отдел III. Здания и сооружения коммунально-бытового назначения — 3. Прочие здания и сооружения коммунального назначения — Таблица 164. Пристройки холодные одноэтажные деревянные		
Корректировка на группу капитальности	-	1,00	1,00	1,00
Корректировка на подвалы, техподполья, цокольные этажи	-	1,00	1,00	1,00



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Наименование	Единица измерения	Тамбур (а)	Тамбур (а1)	Холодный пристрой (а2)
Корректировка на климатический район	-	1,07	1,07	1,07
Стоимость ед. изм. объекта оценки в ценах базисного периода с учетом всех корректировок	руб.	14,0	14,0	14,0
Восстановительная стоимость объекта оценки в ценах базисного периода	руб.	882	308	476
Индекс перехода от цен 1969 года к ценам 1984 года	-	1,346	1,346	1,346
Обоснование величины индекса	-	Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83г.		
Индекс перехода от цен 1984 года к ценам декабря 2021 г.	-	189,509	189,509	189,509
Обоснование величины индекса	-	«Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 117, стр. 53		
Индекс перехода от цен декабря 2021 к ценам на дату оценки (январь 2022 г.)	-	1,002	1,002	1,002
Обоснование величины индекса	-	«Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 117, стр. 135.		
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки без НДС	руб.	225 430	78 721	121 660
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки с НДС	руб.	270 516	94 465	145 992
Прибыль инвестора	%	8,50	8,50	8,50
Стоимость замещения с учетом прибыли предпринимателя	руб.	293 510	102 495	158 401

Определение полной восстановительной стоимости движимого имущества

Полная восстановительная стоимость движимого имущества в настоящем отчете определялась на основании метода расчета по цене однородного объекта.

Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают однородный объект, похожий на оцениваемый по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления. Причем однородный объект может иметь совсем иное назначение и применяться в другой отрасли. Однородный объект имеет определенное хождение на рынке и современная цена на него известна.

Предполагают, что себестоимость изготовления однородного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого объекта и формируется под влиянием общих для них



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

производственных факторов. Цена на однородный объект складывается из полной себестоимости производства, чистой прибыли предприятия, налога на прибыль, торговой наценки.

Поскольку, все выше перечисленные показатели формируют итоговую стоимость качества полной восстановительной стоимости оцениваемого объекта, оценщик считает возможным принять стоимость объекта-аналога в том виде, в каком она представлена в публичных источниках ценовой информации.

Источниками информации для определения полной восстановительной стоимости движимого имущества по методу расчета по цене однородного объекта послужили коммерческие предложения, прайс-листы и Интернет-сайты фирм-производителей и продавцов аналогичных объектов.

Таблица 10.3. Расчет полной восстановительной стоимости движимого имущества в составе объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Наименование аналога	Источник информации	Аналог, рублей (с учетом НДС) за единицу, руб.
1	Панель ЩО-70-1-36УЗ со счетчиком Меркурий	ЩО70-1-36-УЗ	https://z-energo.com/catalog/shcho70-1-36-u3/	275 301,00
2	насос К 45/30	Насос консольный К 45/30а, с дв. 5,5квт*3000об/мин.	https://tyumen.tiu.ru/p366423309-nasos-konsolnyj-4530a.html?&primelead=MTA	30 528,00
3	насос К 45/30	Насос консольный К 45/30а, с дв. 5,5квт*3000об/мин.	https://tyumen.tiu.ru/p366423309-nasos-konsolnyj-4530a.html?&primelead=MTA	30 528,00
4	насос К 45/30	Насос консольный К 45/30а, с дв. 5,5квт*3000об/мин.	https://tyumen.tiu.ru/p366423309-nasos-konsolnyj-4530a.html?&primelead=MTA	30 528,00
5	шкаф пожарный ШПК-310 нок левый	Шкаф пожарный ШПК 310 НОК	https://tyumen.tiu.ru/p182658779-shkaf-pozharnyj-shpk.html	2 470,00
6	шкаф пожарного крана ШПК-310	Шкаф пожарный ШПК-310 НЗК красный	https://tyumen.tiu.ru/p516287602-shkaf-pozharnyj-shpk.html	1 900,00
7	шкаф пожарного крана ШПК-310	Шкаф пожарный ШПК-310 НЗК красный	https://tyumen.tiu.ru/p516287602-shkaf-pozharnyj-shpk.html	1 900,00
8	шкаф пожарного крана ШПК-310	Шкаф пожарный ШПК-310 НЗК красный	https://tyumen.tiu.ru/p516287602-shkaf-pozharnyj-shpk.html	1 900,00
9	шкаф пожарного крана ШПК-310	Шкаф пожарный ШПК-310 НЗК красный	https://tyumen.tiu.ru/p516287602-shkaf-pozharnyj-shpk.html	1 900,00
10	шкаф пожарного крана ШПК-310	Шкаф пожарный ШПК-310 НЗК красный	https://tyumen.tiu.ru/p516287602-shkaf-pozharnyj-shpk.html	1 900,00
11	насос Гном 10/10,53 /10	Погружной дренажный насос ГНОМ 53-10 380В	https://nasoscentr.ru/catalog/nasos-gnom-53-10-380v-gms.html?clid=703&ymlid=16418062878294951158000003	34 524,00
12	панель ЩО-70-1-09УЗ-13-2504.2	Панель ЩО-70-1-09 УЗ	https://darsteel.ru/product/panel-shcho70-1-09-u3/	105 511,00
13	панель ЩО-70-1-09УЗ-13-2504.3	Панель ЩО-70-1-09 У4	https://darsteel.ru/product/panel-shcho70-1-09-u3/	105 511,00
14	щит ВРУ8-3Н-102-31УХЛ4 ЩАО	Шкаф ВРУ8-2Н-102-31УХЛ4	https://tyumen.tiu.ru/p22009759-shkaf-vru8-102.html	18 800,00
15	щит ВРУ8-3Н-302-31УХЛ4 ЩО	Шкаф ВРУ8-2Н-102-31УХЛ4	https://tyumen.tiu.ru/p22009759-shkaf-vru8-102.html	18 800,00



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

№ п/п	Наименование объекта оценки	Наименование аналога	Источник информации	Аналог, рублей (с учетом НДС) за единицу, руб.
16	шкаф учета электрической энергии	Шкаф учета и распределения электроэнергии ШУРЭ	https://tiu.ru/p386886815-shkaf-ucheta-raspredeleniya.html	10 000,00
17	насос ГВС IL 65/140-7.5/2	IL 65/140-7,5/2	http://nasos.group/kupit/seriya-wilo-il/cirkulyacionnyi-nasos-wilo-il65-140-7-5-2-r-2786108-2031967r?clid=703&ymclid=16418067764248693790200002	87 833,00
18	насос ГВС IL 65/140-7.5/2	IL 65/140-7,5/2	http://nasos.group/kupit/seriya-wilo-il/cirkulyacionnyi-nasos-wilo-il65-140-7-5-2-r-2786108-2031967r?clid=703&ymclid=16418067764248693790200002	87 833,00
19	пожаро-охранная сигнализация БПК Сандуны	Корунд 20-СИ исп.02 (на 15 шлейфов) Прибор приемно-контрольный охранно-пожарный	https://tyumen.tiu.ru/p443393294-korund-isp02-shlejfov.html	49 520,00
20	электрокаменка Harvia 26 кВт Profi	Электрическая печь Harvia Profi L-26	https://www.only.ru/catalog/electric_furnace/1414/	172 803,00
21	блок управления С-260-34к к каменкам	HARVIA C260-34 26-34kW	https://mircli.ru/HARVIA-C260-34-26-34kW/?utm_source=market.yandex.ru&utm_medium=cpc&utm_campaign=5471093&utm_content=aksessuary-i-komplektuyuschiedlya-bani-i-sauny_-pulyt-upravleniya&utm_term=183955&clid=703&ymclid=16418076046106409757500003	69 300,00
22	электрокаменка Harvia 26 кВт Profi	Электрическая печь Harvia Profi L-26	https://www.only.ru/catalog/electric_furnace/1414/	172 803,00
23	блок управления С-260-34к к каменкам	HARVIA C260-34 26-34kW	https://mircli.ru/HARVIA-C260-34-26-34kW/?utm_source=market.yandex.ru&utm_medium=cpc&utm_campaign=5471093&utm_content=aksessuary-i-komplektuyuschiedlya-bani-i-sauny_-pulyt-upravleniya&utm_term=183955&clid=703&ymclid=16418076046106409757500003	69 300,00
24	печи д/сауны	Печь для бани Былина-Сетка 18 Ч	https://tyumen.teplodar.ru/catalog/detail/bylina-setka-18-ch/	32 970,00
25	счетчик ВСХ-50 в комплекте	Счетчик холодной воды ВСХН-50 Тепловодомер	https://tmn.abcsnab.ru/catalog/schetchiki_na_vodu/schetchik_kholodnoy_vody_vskhn_50/	13 906,08
26	теплосчетчик СТ-50 в комплекте	Теплосчетчик Ду 50, 0,7 - 30,0 м3/час Ру 16	https://cheboksary.pulscen.ru/products/teploschetchik_du_50_0_7_30_0_m3_chas_ru_16_175241065	21 930,00
27	теплосчетчик СТ-50 в комплекте	Теплосчетчик Ду 50, 0,7 - 30,0 м3/час Ру 16	https://cheboksary.pulscen.ru/products/teploschetchik_du_50_0_7_30_0_m3_chas_ru_16_175241065	21 930,00
28	регулятор температуры ЦР-8001/2	ЦР8001	https://www.pribor-service.ru/catalog/elektroizmeritelnye-pribory/schitovye-tsifrovye-pribory/cr8001.htm	6 060,00
29	шкаф учета энергоресурсов ГВС	Шкаф теплоучета ШУУТЭ ТВ7 GSM	https://tyumen.tiu.ru/p509396812-shkaf-teploucheta-shuute.html?&primelead=MTY	62 000,00



№ п/п	Наименование объекта оценки	Наименование аналога	Источник информации	Аналог, рублей (с учетом НДС) за единицу, руб.
30	парогенератор ПЭЭ-50/100 с регулятором температуры	ПАРОГЕНЕРАТОР ПЭЭ-50/100 ДВУХСТУПЕНЧАТЫЙ	https://parogenerator.su/products/parogenerator-pee-50-100	175 000,00
31	парогенератор ПЭЭ-50/100Н	ПАРОГЕНЕРАТОР ПЭЭ-50/100 ДВУХСТУПЕНЧАТЫЙ	https://parogenerator.su/products/parogenerator-pee-50-100	175 000,00
32	телефонная станция АТСК 16010	Мини-АТС Panasonic КХ-ТЕВ308RU (3x8)	https://mayak72.ru/catalog/telefoniya/avtomaticheskie_telefonnye_stantsii_ats/36396/	16 074,00

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА ДВИЖИМОГО И НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Наиболее распространенным при оценке износа 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 *устраняемым и неустраняемым*.

Устраняемый 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 неустраняемым. 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 *неустраняемым*, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту.

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

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

Неустраняемый физический износ определяется только для долговременных элементов.

Общий физический износ рассчитывается по формуле:

$$\text{Общий физический износ} = \left[1 - \left(1 - I_{\text{Физнеустр}} \right) \left(1 - I_{\text{Физустр}} \right) \right] \times 100\%$$

где:

$I_{\text{Физнеустр}}$, $I_{\text{Физустр}}$ – соответственно неустраняемый физический и устраняемый физический износы в долях единицы.

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



Причиной функционального износа может быть, как недостатки элементов имущества, так и их избыток. Оцениваемый объект может прекрасно функционировать, но не соответствовать при этом современным стандартам. Дефект может быть устранимым или неустраняемым 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 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 объекта, 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.

Неустраняемый функциональный износ, вызванный каким-либо недостатком, обычно измеряется потерями в сумме ренты. Элементы объекта с неустраняемым 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, 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 объектов, умноженных на мультипликатор валовой месячной арендной платы (МВР), характерной для такого типа недвижимого (движимого) имущества.

Вторым типом неустраняемого функционального износа является наличие избыточных потребительских качеств объекта (сверхадекватность). Вероятно, только небольшому количеству объектов присущ данный вид износа. Количество «излишних элементов» обычно увеличивается с возрастом объекта, т.к. ее обитатели обычно приспособляют 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, превышающей издержки по их установке.

Почти все "излишества" практически неустраняемы. "Излишества" также измеряются в денежном выражении, как и недостатки в случае использования метода рыночных сопоставлений, т.е. отыскивая увязанные пары объектов, 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.

Функциональное устаревание в острой форме может очень сильно повлиять на стоимость имущества. Объект, который во многих отношениях не соответствует духу времени, может не



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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.

Расчет обесценения, вызванного физическим износом

В соответствии с методикой Школы профессиональной оценки и экспертизы собственности, *физический износ* имущества, входящего в объект оценки рассчитывался по шкале экспертных оценок для определения коэффициента износа

Таблица 10.4. Шкала экспертных оценок технического состояния движимого имущества

№ п/п	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Оценка технического состояния	Примерная степень фактического износа, %
1	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы	Отличное	до 5
2	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	Очень хорошее	от 5 до 15
3	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	Хорошее	от 15 до 30
4	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	Удовлетворительное	от 30 до 50
5	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	Плохое	от 50 до 75
6	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	Неудовлетворительное	от 75 до 100

Таблица 10.5. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента физического износа недвижимого имущества

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 проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Описание состояния объектов оценки составлено согласно визуальному обследованию



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

объектов оценки, технической и прочей документации предоставленной Заказчиком, характеризующей основные выводы по оценке технического состояния. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным образом, кроме как путем изучения предоставленной информации и документации, визуального обследования.

Процент физического износа нормативным методом определяем путем обследования состояния объекта оценки в целом. Методика не предусматривает деления физического износа на неустранимый и устранимый. Основным способом установления физического износа объекта оценки является определение величины физического износа объекта в целом.

Объект недвижимого имущества находится в удовлетворительном состоянии, физический износ определен в размере 40% - максимальное значение диапазона удовлетворительного состояния.

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 10.6. Шкала экспертных оценок функционального износа движимого имущества В. Рутгайзера

Оценка состояния	Характеристика состояния	Дальнейшая эксплуатация	Коэффициент износа, %
Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам	Возможна	0
Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	Возможна	5-10
Удовлетворительное	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучше по основным параметрам	Возможна	15-35
Неудовлетворительное	Неконкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в два раза)	Возможна	40-70
Безнадёжно устарело	Безнадёжно устарело, не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам	Возможна	75-100

Источник: «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования» под редакцией д.э.н., профессора В. Рутгайзера / М.: «Дело», 1998 г.

Таблица 10.7. Шкала экспертных оценок для определения функционального износа недвижимого имущества

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, обуславливающих 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

Функциональное устаревание недвижимого имущества составляет 21%, что соответствует минимальному значению для зданий/сооружений не соответствующих современным стандартам, зданиям, имеющим более практичные с точки зрения эксплуатации и извлечения прибыли



решения. Наличие значительных излишних вспомогательных площадей, обуславливающих высокие эксплуатационные расходы.

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 недвижимого имущества определено в размере 0%.

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

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

где $I_{\%}$ - накопленный износ, %;

$I_{\text{физ}\%}$ - физический износ, %;

$I_{\text{фун}\%}$ - функциональный износ, %;

$I_{\text{вн}\%}$ - внешний износ, %.

Таблица 10.8. Расчет совокупного износа движимого и недвижимого имущества

Объект оценки	Физический износ, %	Внешнее устаревание, %	Функциональное устаревание, %	Общий (накопленный) износ, %
Банно-прачечный комплекс №1, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:10:0101020:140, площадь: 2 917,7 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Декабристов, д. 11	40	0	21	53
Панель ЩО-70-1-36У3 со счетчиком Меркурий	30	0	10	37
насос К 45/30	30	0	10	37
насос К 45/30	30	0	10	37
насос К 45/30	40	0	10	46
шкаф пожарный ШП-310 нок левый	40	0	10	46
шкаф пожарного крана ШПК-310	40	0	10	46
шкаф пожарного крана ШПК-310	40	0	10	46
шкаф пожарного крана ШПК-310	40	0	10	46
шкаф пожарного крана ШПК-310	40	0	10	46
шкаф пожарного крана ШПК-310	40	0	10	46
насос Гном 10/10,53 /10	40	0	10	46
панель ЩО-70-1-09У3-13-2504.2	40	0	10	46
панель ЩО-70-1-09У3-13-2504.3	40	0	10	46
щит ВРУ8-3Н-102-31УХЛ4 ЩАО	40	0	10	46
щит ВРУ8-3Н-302-31УХЛ4 ЩО	40	0	10	46



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект оценки	Физический износ, %	Внешнее устаревание, %	Функциональное устаревание, %	Общий (накопленный) износ, %
шкаф учета электрической энергии	40	0	10	46
насос ГВС Л 65/140-7.5/2	40	0	10	46
насос ГВС Л 65/140-7.5/2	40	0	10	46
пожаро-охранная сигнализация БПК Сандуны	40	0	10	46
электрокаменка Narvia 26 кВт Profi	50	0	10	55
блок управления С-260-34к к каменкам	40	0	10	46
электрокаменка Narvia 26 кВт Profi	50	0	10	55
блок управления С-260-34к к каменкам	40	0	10	46
печи д/сауны	40	0	10	46
счетчик ВСХ-50 в комплекте	40	0	10	46
теплосчетчик СТ-50 в комплекте	40	0	10	46
теплосчетчик СТ-50 в комплекте	40	0	10	46
регулятор температуры ЦР-8001/2	40	0	10	46
шкаф учета энергоресурсов ГВС	40	0	10	46
парогенератор ПЭЭ-50/100 с регулятором температуры	50	0	10	55
парогенератор ПЭЭ-50/100Н	50	0	10	55
телефонная станция АТСК 16010	40	0	10	46

3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ИЗНОСА

Таблица 10.9. Расчет рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества (нежилого здания) с учетом накопленного износа

Объект оценки	Восстановительная стоимость объекта, руб.	Общий (накопленный) износ, %	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
Основное строение	158 008 286	53	74 263 894,00	61 886 578,33
Подвал	40 312 967	53	18 947 094,00	15 789 245,00
Тамбур (а)	293 510	53	137 950,00	114 958,33
Тамбур (а1)	102 495	53	48 173,00	40 144,17
Холодный пристрой (а2)	158 401	53	74 448,00	62 040,00
ИТОГО по Объекту оценки - Банно-прачечный комплекс №1, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:10:0101020:140, площадь: 2 917,7 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Декабристов, д. 11			93 471 559,00	77 892 965,83
Панель ЩО-70-1-36У3 со счетчиком Меркурий	275 301,00	37	173 440,00	144 533,33
насос К 45/30	30 528,00	37	19 233,00	16 027,50
насос К 45/30	30 528,00	37	19 233,00	16 027,50
насос К 45/30	30 528,00	46	16 485,00	13 737,50
шкаф пожарный ШП-310 нок левый	2 470,00	46	1 334,00	1 111,67



Объект оценки	Восстановительная стоимость объекта, руб.	Общий (накопленный) износ, %	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 900,00	46	1 026,00	855,00
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 900,00	46	1 026,00	855,00
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 900,00	46	1 026,00	855,00
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 900,00	46	1 026,00	855,00
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 900,00	46	1 026,00	855,00
насос Гном 10/10,53 /10	34 524,00	46	18 643,00	15 535,83
панель ЦО-70-1-09У3-13-2504.2	105 511,00	46	56 976,00	47 480,00
панель ЦО-70-1-09У3-13-2504.3	105 511,00	46	56 976,00	47 480,00
щит ВРУ8-3Н-102-31УХЛ4 ЦАО	18 800,00	46	10 152,00	8 460,00
щит ВРУ8-3Н-302-31УХЛ4 ЦО	18 800,00	46	10 152,00	8 460,00
шкаф учета электрической энергии	10 000,00	46	5 400,00	4 500,00
насос ГВС IL 65/140-7.5/2	87 833,00	46	47 430,00	39 525,00
насос ГВС IL 65/140-7.5/2	87 833,00	46	47 430,00	39 525,00
пожаро-охранная сигнализация БПК Сандуны	49 520,00	46	26 741,00	22 284,17
электрокаменка Harvia 26 кВт Profi	172 803,00	55	77 761,00	64 800,83
блок управления С-260-34к к каменкам	69 300,00	46	37 422,00	31 185,00
электрокаменка Harvia 26 кВт Profi	172 803,00	55	77 761,00	64 800,83
блок управления С-260-34к к каменкам	69 300,00	46	37 422,00	31 185,00
печи д/сауны	32 970,00	46	17 804,00	14 836,67
счетчик ВСХ-50 в комплекте	13 906,08	46	7 509,00	6 257,50
теплосчетчик СТ-50 в комплекте	21 930,00	46	11 842,00	9 868,33
теплосчетчик СТ-50 в комплекте	21 930,00	46	11 842,00	9 868,33
регулятор температуры ЦР-8001/2	6 060,00	46	3 272,00	2 726,67
шкаф учета энергоресурсов ГВС	62 000,00	46	33 480,00	27 900,00
парогенератор ПЭЭ-50/100 с регулятором температуры	175 000,00	55	78 750,00	65 625,00
парогенератор ПЭЭ-50/100Н	175 000,00	55	78 750,00	65 625,00
телефонная станция АТСК 16010	16 074,00	46	8 680,00	7 233,33

4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Необходимость расчета стоимости земли при определении стоимости недвижимости обусловлена тем, что под недвижимым имуществом понимается фрагмент земной поверхности со всеми находящимися на нем зданиями, строениями и сооружениями. Естественно, к нему так же относятся и те сооружения, которые находятся непосредственно в земле – элементы инженерных сетей, коммуникаций и т.п.

Стоимость участка земли всегда должна рассматриваться с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования.



Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется. Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цены предложения по купле-продаже, оформленной 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. В процессе настоящей оценки рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже земельных участков под сопоставимое использование.

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

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

Выбор и установление цены аналогов

Объект-аналог - 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.

Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже.

Выбор элементов и единиц сравнения

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:



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

- 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 рынка недвижимости позволил выявить информацию об имуществе, аналогичном оцениваемому.

В данном случае оценщиками были отобраны объекты-аналоги, наиболее подходящие по своему составу к объекту оценки. В связи с особенностями данных объектов выявлено, что рыночная стоимость определяется на основании анализа количественных и качественных характеристик земельных участков. В связи с изложенным, для получения итоговой стоимости будут выполняться корректировки к стоимости земельных участков.

Таблица 10.10. Выбор объектов-аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка

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	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Период продажи / дата оценки	Дата оценки – 17 января 2022 г.	Декабрь, 2021 г.	Декабрь, 2021 г.	Декабрь, 2021 г.
Местонахождение	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 7, улица Декабристов, 11	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, Северный промышленный район	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Ханты-Мансийск, ул. Сутормина, 17	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Нижневартовск, ул. Северная
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под банно-прачечный комплекс №1	Офисно-торговое	Офисно-торговое	Офисно-торговое
Наличие улучшений	Условно-свободен от застройки	Свободен от застройки	Свободен от застройки	Свободен от застройки
Площадь, кв. м	3 160	21 800	2 000	1 400
Рыночная стоимость, рублей	-	96 000 000	10 000 000	7 600 000
Рыночная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м	-	4 404	5 000	5 429
Источник информации	-	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-surgut-4055924055	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-hanty_mansiysk-4346498582	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-3563214021



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.

Передаваемые права 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 составили 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 составили 1,00.

Фактор времени 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

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, следовательно, корректировка составит 1,00.

Условия продажи (уторгование)

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.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Таблица 10.11. Корректировка на уторгование, %

При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94

* <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2691-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2022-goda>

Таким образом, учитывая особенности объекта оценки в качестве скидки на торг примем среднее значение для земель населенных пунктов смешанной коммерческой и жилой застройки – 0,94.

Условия рынка

Под корректировкой цен на условия рынка 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 также 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 выставались 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.

Информация об объектах-аналогах актуальна на дату оценки Объекта оценки. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составили 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 10.12. Корректировка на местоположение

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

*«Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 79).

Объект оценки и объекты-аналоги относятся к категории «Райцентры с развитой промышленностью», следовательно, корректировка составит 1,00.

Категория земель

Категория земель в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. В рамках



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

исследования рынка недвижимости выявлено, что наиболее активными на открытом рынке являются следующие категории:

- Земли населённых пунктов
- Земли сельскохозяйственного назначения
- Земли промышленности, специального назначения (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения)

Категории земель запаса, водного, лесного фонда, особо охраняемые территории объединены в рамках исследования в единую группу с наименованием «прочие» в связи с тем, что участки в данных категориях практически или абсолютно не встречаются на открытом рынке.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, следовательно, корректировка составит 1,00.

Вид разрешенного использования

Одной из наиболее важных характеристик земельного участка является вид его разрешенного использования, который напрямую определяет, какие именно цели собственник может реализовывать с его помощью. Под видом разрешенного использования (ВРИ), в свою очередь, понимается его допустимое функциональное назначение. В случае отличия объектов-аналогов по данному критерию от объекта оценки, может вводиться корректировка на вид разрешенного использования.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, следовательно, корректировка составит 1,00.

Наличие коммуникаций

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.

На основании изложенного, и учитывая то, что объекты аналоги свободны от застройки, влияние фактора наличия улучшения на рыночную стоимость объекта оценки в данном случае исключено.

Площадь

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C— цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S— общая площадь земельного участка, кв. м.,

b— коэффициент активности рынка,

n— «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.



Таблица 10.13. Формула расчета корректировки на площадь

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,18	$K s = (S_0/S_a)^{-0,18}$

*<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2684-na-masshtab-razmer-obshchuyuploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2022-goda>

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Таким образом, корректировки составят:

Объект	Значение корректировки
Объект-аналог №1	1,416
Объект-аналог №2	0,921
Объект-аналог №3	0,864

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

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

K – искомый весовой коэффициент; n – номер аналога; S_A – сумма корректировок по всем аналогам; S_{1...n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет; S₁ – сумма корректировок 1-го аналога; S₂ – сумма корректировок 2-го аналога; S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Таблица 10.14. Расчет рыночной стоимости Земельного участка

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м	3 160	21 800	2 000	1 400
Рыночная стоимость, рублей	-	96 000 000	10 000 000	7 600 000
Рыночная стоимость 1 кв. м, рублей	-	4 404	5 000	5 429
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	4 404	5 000	5 429
Корректировка на фактор времени продажи	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	4 404	5 000	5 429
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	4 404	5 000	5 429
Корректировка на условия продажи (уторгование)	-	0,94	0,94	0,94
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	4 140	4 700	5 103
Корректировка на условия рынка	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	4 140	4 700	5 103
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	4 140	4 700	5 103
Корректировка на категорию земель	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	4 140	4 700	5 103
Корректировка на вид разрешенного использования	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	4 140	4 700	5 103
Корректировка на наличие улучшений	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	4 140	4 700	5 103
Корректировка на площадь	-	1,416	0,921	0,864
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	5 862	4 329	4 409
Сумма корректировок по аналогам, %	-	48	14	20
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,0208	0,0714	0,0500
Сумма нормированных удельных весов	-	0,142200		
Весовые коэффициенты	-	0,1463	0,5021	0,3516
Взвешенная стоимость	-	858	2 174	1 550
Рыночная стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв. м	4 582	-	-	-
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	14 479 120,00			

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под банно-прачечный комплекс №1, площадью 3 160 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101020:37, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 7, улица Декабристов, 11, на дату оценки составляет:

14 479 120,00

(Четырнадцать миллионов четыреста семьдесят девять тысяч сто двадцать) рублей 00 копеек

10.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО № 1).

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



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

Сравнительный подход — это совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения.

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

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости Объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продаже, 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.

Оценщиком не было выявлено достаточного количества объектов, сопоставимых с Объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам. В ходе анализа рынка недвижимости, аналогичной оцениваемой, было выявлено, что: количество аналогичных объектов не дает возможности провести полноценный мониторинг рынка; так же стоимость объектов-аналогов имеет существенную разницу, выделить корректное среднее значение невозможно, так как продаются с оборудованием. Из-за отсутствия достаточной рыночной информации, сравнительный подход в рамках настоящей оценки не применяется для оценки объекта капитального строительства

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

В силу выше указанных причин расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не произведен

10.2.3. Доходный подход

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

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

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 вычлняется часть дохода, которую можно отнести к оцениваемым объектам. Далее с помощью метода дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость оцениваемого имущества.

Поскольку не удалось найти информацию о возможном спросе на рынке аренды на аналогичное имущество, то применить первый способ для расчета стоимости оцениваемого имущества не представляется возможным.

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 результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов.

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 оценки 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 вес 1,00.

Таблица 11.1. Согласование результатов оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.			Согласованная рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.
	Затратный	Сравнительный	Доходный	
Банно-прачечный комплекс №1, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:10:0101020:140, площадь: 2 917,7 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Декабристов, д. 11	93 471 559,00	Не применялся	Не применялся	93 471 559,00
Панель ЩО-70-1-36У3 со счетчиком Меркурий	173 440,00	Не применялся	Не применялся	173 440,00
насос К 45/30	19 233,00	Не применялся	Не применялся	19 233,00
насос К 45/30	19 233,00	Не применялся	Не применялся	19 233,00
насос К 45/30	16 485,00	Не применялся	Не применялся	16 485,00
шкаф пожарный ШП-310 нок левый	1 334,00	Не применялся	Не применялся	1 334,00
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	Не применялся	Не применялся	1 026,00
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	Не применялся	Не применялся	1 026,00
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	Не применялся	Не применялся	1 026,00
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	Не применялся	Не применялся	1 026,00
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	Не применялся	Не применялся	1 026,00
насос Гном 10/10,53 /10	18 643,00	Не применялся	Не применялся	18 643,00
панель ЩО-70-1-09У3-13-2504.2	56 976,00	Не применялся	Не применялся	56 976,00
панель ЩО-70-1-09У3-13-2504.3	56 976,00	Не применялся	Не применялся	56 976,00
щит ВРУ8-3Н-102-31УХЛ4 ЩАО	10 152,00	Не применялся	Не применялся	10 152,00
щит ВРУ8-3Н-302-31УХЛ4 ЩО	10 152,00	Не применялся	Не применялся	10 152,00
шкаф учета электрической энергии	5 400,00	Не применялся	Не применялся	5 400,00
насос ГВС П. 65/140-7.5/2	47 430,00	Не применялся	Не применялся	47 430,00



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.			Согласованная рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.
	Затратный	Сравнительный	Доходный	
насос ГВС IL 65/140-7.5/2	47 430,00	Не применялся	Не применялся	47 430,00
пожаро-охранная сигнализация БПК Сандуны	26 741,00	Не применялся	Не применялся	26 741,00
электрокаменка Harvia 26 кВт Profi	77 761,00	Не применялся	Не применялся	77 761,00
блок управления С-260-34к к каменкам	37 422,00	Не применялся	Не применялся	37 422,00
электрокаменка Harvia 26 кВт Profi	77 761,00	Не применялся	Не применялся	77 761,00
блок управления С-260-34к к каменкам	37 422,00	Не применялся	Не применялся	37 422,00
печи д/сауны	17 804,00	Не применялся	Не применялся	17 804,00
счетчик ВСХ-50 в комплекте	7 509,00	Не применялся	Не применялся	7 509,00
теплосчетчик СТ-50 в комплекте	11 842,00	Не применялся	Не применялся	11 842,00
теплосчетчик СТ-50 в комплекте	11 842,00	Не применялся	Не применялся	11 842,00
регулятор температуры ЦР-8001/2	3 272,00	Не применялся	Не применялся	3 272,00
шкаф учета энергоресурсов ГВС	33 480,00	Не применялся	Не применялся	33 480,00
парогенератор ПЭЭ-50/100 с регулятором температуры	78 750,00	Не применялся	Не применялся	78 750,00
парогенератор ПЭЭ-50/100Н	78 750,00	Не применялся	Не применялся	78 750,00
телефонная станция АТСК 16010	8 680,00	Не применялся	Не применялся	8 680,00
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под банно-прачечный комплекс №1, площадью 3 160 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101020:37, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 7, улица Декабристов, 11	14 479 120,00	Не применялся	Не применялся	14 479 120,00

11.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки

В результате оценки рыночной стоимости Объекта оценки, находящегося по адресу: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 7, улица Декабристов, 11, с учетом округления, ограничительных условий, сделанных допущений на дату оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
Банно-прачечный комплекс №1, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:10:0101020:140, площадь: 2 917,7 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Декабристов, д. 11	93 471 559,00	77 892 965,83
Панель ЩО-70-1-36УЗ со счетчиком Меркурий	173 440,00	144 533,33
насос К 45/30	19 233,00	16 027,50
насос К 45/30	19 233,00	16 027,50
насос К 45/30	16 485,00	13 737,50



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
шкаф пожарный ШП-310 нок левый	1 334,00	1 111,67
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	855,00
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	855,00
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	855,00
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	855,00
шкаф пожарного крана ШПК-310	1 026,00	855,00
насос Гном 10/10,53 /10	18 643,00	15 535,83
панель ЩО-70-1-09У3-13-2504.2	56 976,00	47 480,00
панель ЩО-70-1-09У3-13-2504.3	56 976,00	47 480,00
щит ВРУ8-3Н-102-31УХЛ4 ЩАО	10 152,00	8 460,00
щит ВРУ8-3Н-302-31УХЛ4 ЩО	10 152,00	8 460,00
шкаф учета электрической энергии	5 400,00	4 500,00
насос ГВС IL 65/140-7.5/2	47 430,00	39 525,00
насос ГВС IL 65/140-7.5/2	47 430,00	39 525,00
пожаро-охранная сигнализация БПК Сандуны	26 741,00	22 284,17
электрокаменка Harvia 26 кВт Profi	77 761,00	64 800,83
блок управления С-260-34к к каменкам	37 422,00	31 185,00
электрокаменка Harvia 26 кВт Profi	77 761,00	64 800,83
блок управления С-260-34к к каменкам	37 422,00	31 185,00
печи д/сауны	17 804,00	14 836,67
счетчик ВСХ-50 в комплекте	7 509,00	6 257,50
теплосчетчик СТ-50 в комплекте	11 842,00	9 868,33
теплосчетчик СТ-50 в комплекте	11 842,00	9 868,33
регулятор температуры ЦР-8001/2	3 272,00	2 726,67
шкаф учета энергоресурсов ГВС	33 480,00	27 900,00
парогенератор ПЭЭ-50/100 с регулятором температуры	78 750,00	65 625,00
парогенератор ПЭЭ-50/100Н	78 750,00	65 625,00
телефонная станция АТСК 16010	8 680,00	7 233,33
Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.*	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под банно-прачечный комплекс №1, площадью 3 160 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101020:37, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 7, улица Декабристов, 11	14 479 120,00	
ИТОГО:	108 947 729,00 (Сто восемь миллионов девятьсот сорок семь тысяч семьсот двадцать девять) рублей 00 копеек	93 202 960,83 (Девяносто три миллиона двести две тысячи девятьсот шестьдесят) рублей 83 копейки

* Согласно Налоговому Кодексу РФ (Часть II, Раздел VIII «Федеральные налоги», Глава 21 «Налог на добавленную стоимость», Статья 146 «Объект налогообложения») не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них)

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (в соответствии со ст.



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

12 № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

«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 $\pm 30\%$.»

Отчет составил оценщик

Дата составления отчета:

17 января 2022 г.



О. Д. Скрипник



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

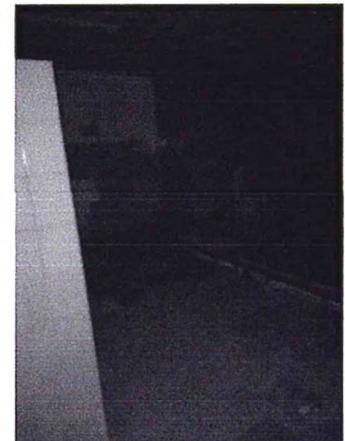
№ 128/22

об определении рыночной стоимости Объекта оценки, находящегося по адресу: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 7, улица Декабристов, 11



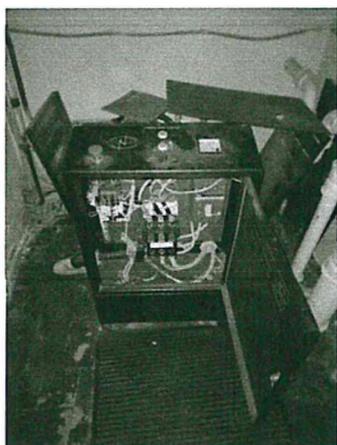
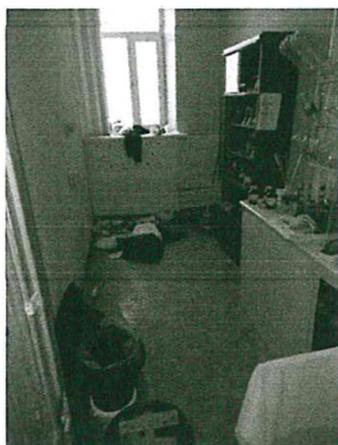
ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Иллюстрации Объекта оценки:



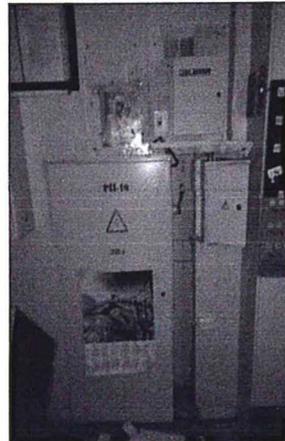
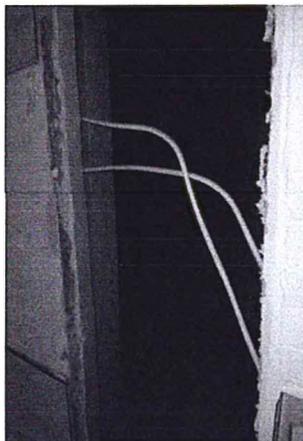
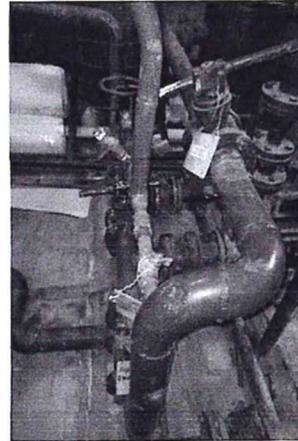
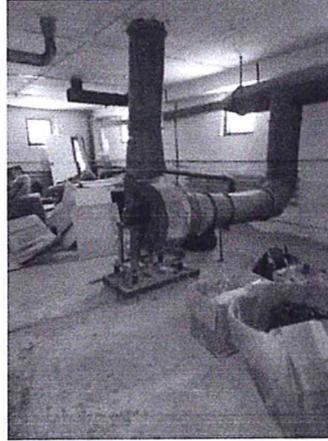
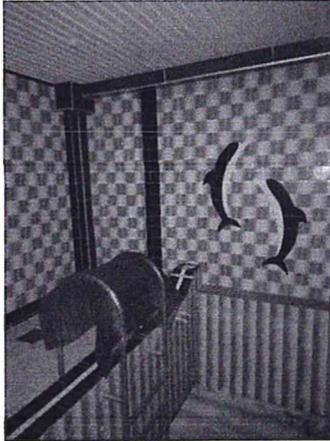


ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



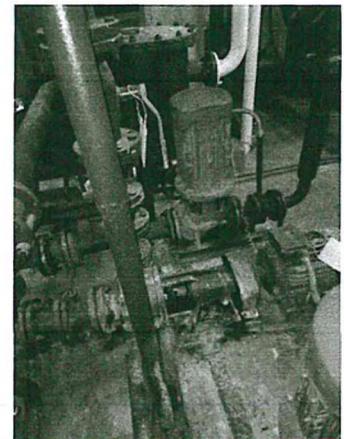
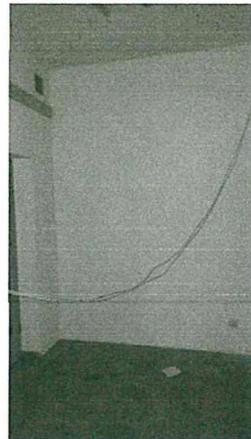
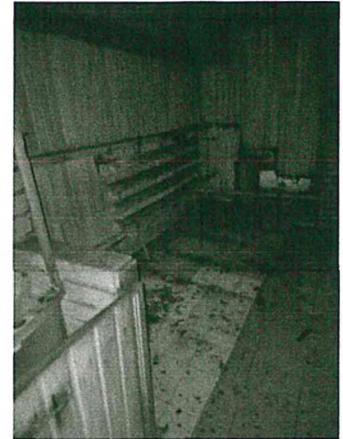


ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



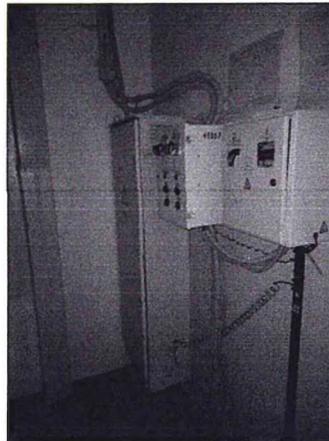
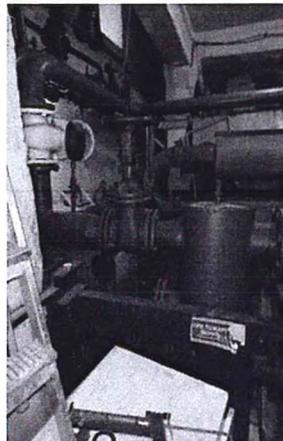
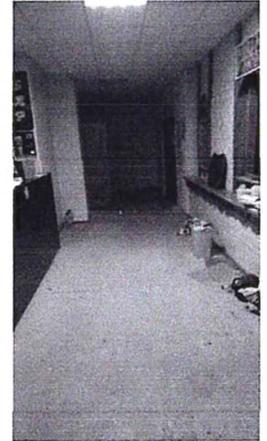
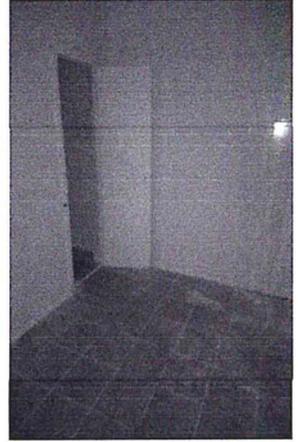
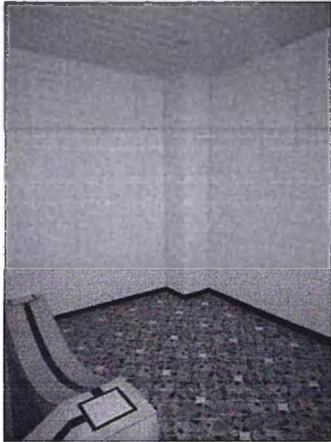


ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



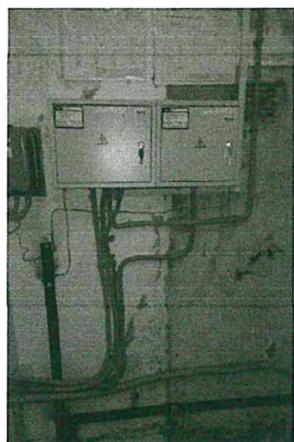


ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »



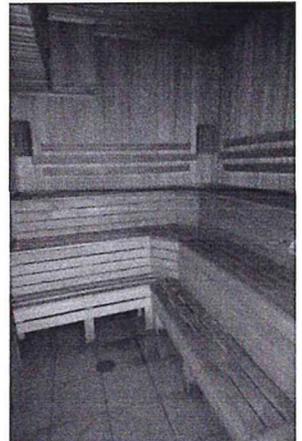
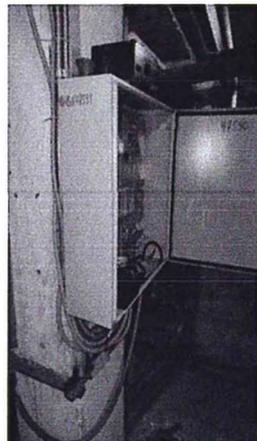
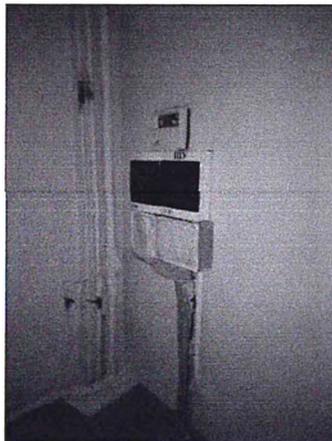
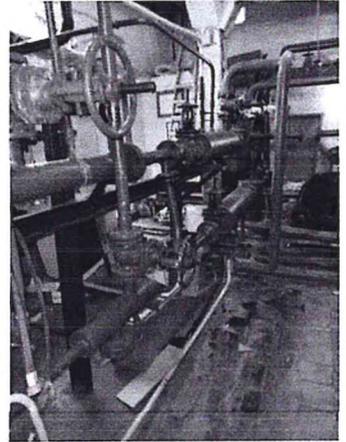
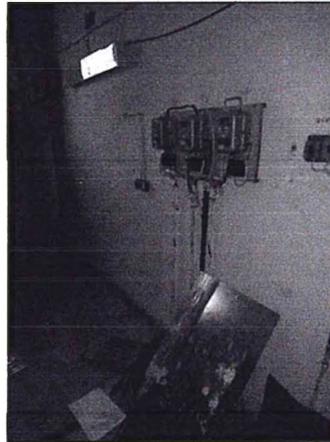
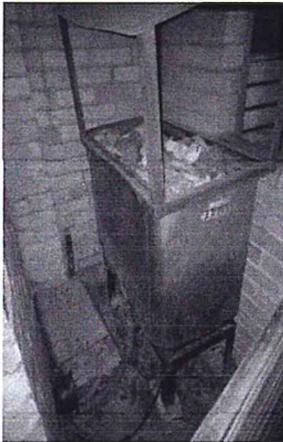


ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



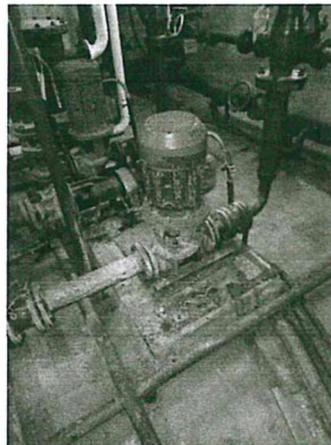


ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»





ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Объекты-аналоги для земельного участка

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-surgut-4055924055



Домофонд > Продажа объектов > Ханты-Мансийский АО > Сургут > Северный промышленный район
Номер в каталоге: 4055924055

96 000 000 Р

Земли промназначения, 218 соток

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Северный промышленный район, Северный промышленный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

Б избдан-ное

Получать похожие объявления



АН "Квартал Групп"

Размещает объявления 6 лет 1 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 44
Всего за 3 месяца: 44

Показать номер

Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем

Показать номер

Земли промназначения, 218 соток

В продаже участок на 1 линии. Площадь участка 21 816 кв м
Земельный участок земли населенных пунктов, разрешенное использование: Магазины
Земельный участок с обеспечен газом скважиной (имеются технические условия для подключения к сети газопотребления, распределительный узел находится на земельном участке). Электроснабжение (определена опорная мощность)

Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 4055924055

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 218 соток

Цена: 96 000 000 Р

Цена за сотку: 439 953 Р

Тип объекта: Промземли

Дата публикации объявления: 13/8/2021

Дата обновления объявления: 20/12/2021

Расположение

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Северный промышленный район, Северный промышленный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-surgut-4055924055>



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-hanty_mansiysk-4346498582

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾

Домовладство: Продажа участка: Ханты-Мансийский АО: Ханты-Мансийск: Новое в каталоге: Юридическое

10 000 000 ₽ **Земли промназначения, 20 соток**
Ханты-Мансийск, улица Сутормина, 17, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО

5 избранное
Получать похожие объявления
Татьяна
Размещает объявления: 4 мес.
Отслежит другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 1

Позвонить номер

Написать владельцу объявления

WhatsApp Instagram Facebook Twitter Google Plus

Связаться с владельцем Позвонить номер

Земли промназначения, 20 соток
Продается участок, целевое назначение использования: строительство торгового-офисного здания

Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 4345498582

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 20 соток

Цена: 10 000 000 ₽

Цена за сотку: 500 000 ₽

Тип объекта: Промземли

Дата публикации объявления: 14/11/2021

Дата обновления объявления: 15/12/2021

Расположение

Ханты-Мансийск, улица Сутормина, 17, Ханты-Мансийск Ханты-Мансийский АО

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-hanty_mansiysk-4346498582



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-3563214021

Земельный участок в Ханты-Мансийском АО - Земельный участок - Номер в каталоге: 3563214021

7 600 000 ₽

Земли промназначения, 14 соток

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Северная улица, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО



1 из 5



Связаться с владельцем

Посмотреть номер

Земли промназначения, 14 соток

Предлагаю Вашему вниманию земельный участок площадью 1434 кв. м в собственности, возле магазина. Встречаю вас лично, помогаю разобраться в документах. Участок отлично подходит для реализации ваших смелых бизнес-идей, инвестирования и прочего. Профессиональное юридическое сопровождение сделки! Подготовку полного пакета документов с обеих сторон – Экономьте свое время! Гарантийный сертификат о правовой защите от компании «Этажи»! Встречаю вас лично, на приобретаемый объект недвижимости! Гарантия безопасности сделки, повсюду всех участников сделки и объекта недвижимости службой безопасности и юристами-аудиторами. Безопасные расчеты сделок между сторонами осуществляется после регистрации права собственности! Номер в каталоге: 3563214021. Район:

В избранное

Получить подборку объявлений

Федеральная риелторская компания «Этажи»

Разместить объявление: 5 лет 5 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 438

Открыть другие объекты в аренду: 44

Всего за 1 месяц: 483

Посмотреть номер

Написать владельцу объявления



Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 3563214021

Расстояние от центра: В черте города

Площадь: 14 соток

Цена: 7 600 000 ₽

Цена за сотку: 531 432 ₽

Тип объекта: Промземли

Дата публикации объявления: 2/6/2021

Дата обновления объявления: 22/12/2021

Расположение

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Северная улица, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-3563214021>



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Информация для оценки

ЩО70-1-36-У3

275 301 руб.

Степень защиты IP

В КОРЗИНУ

ПОКУПКА В 1 КЛИК

ИЗДАНИЕ: Панель распределительного щита серии ЩО-70.
Область применения: Для комплектации распределительных устройств (РУ) в городских электрических сетях, объектах ЖКХ и промышленных предприятий.
Особенности: Простота и надежность комплектации, операция, российское комплектующие, качественное лаковое покрытие и эстетичный вид, высокая ремонтопригодность.

<https://z-energo.com/catalog/shcho70-1-36-u3/>



Подпись: ООО ННТ ПУСКОСТАМАГА
Насос консольный К 45/30а, с д.в. 55см*3000мм/
мин

30 528 руб.

Купить

Доставка
 Самовывоз
 Транспортная компания

<https://tyumen.tiu.ru/p366423309-nasos-konsolnyj-4530a.html?&primelead=MTA>



Подпись: ООО КОМПАС СТАНД
Шкаф пожарный ШПК-310 НОС

2 470 руб.

Купить

Доставка
 Доставка Самовывоз
 Доставка по России и области
 Транспортная компания

<https://tyumen.tiu.ru/p182658779-shkaf-pozharnyj-shpk.html>



Подпись: ПРОСТОР СТРОИТЕЛЬСТВО И ОБЕСПЕЧЕНИЕ
Шкаф пожарный ШПК-310 НОС красный

1 900 руб.

Купить

Доставка
 Почта России
 Доставка Самовывоз
 Доставка по г.Ижевск и Респ.Башк.Татарстан (Ижевск)

<https://tyumen.tiu.ru/p516287602-shkaf-pozharnyj-shpk.html>

34 524 руб.

Купить



Подпись: ПАО «Татнефть»
Помощь: 8-800-100-0000
Срок службы: 12 месяцев со дня ввода в эксплуатацию
Габариты: 100x100x100
Мощность: 100
Напряжение питания: 380 В
Максимальная глубина погружения: 10 м

34 524 руб.

Купить

<https://nasocentr.ru/catalog/nasos-gnom-53-10-380v-gms.html?clid=703&ymclid=16418062878294951158000003>



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Панель ЩО-70-1-09 УЗ



https://darsteel.ru/product/panel-shch_o70-1-09-u3/



<https://tyumen.tiu.ru/p22009759-shkaf-vru8-102.html>



<http://nasos.group/kupit/seriya-wilo-il/cirkulyacionnyi-nasos-wilo-il65-140-7-5-2-r-2786108-2031967r?clid=703&ymlid=16418067764248693790200002>

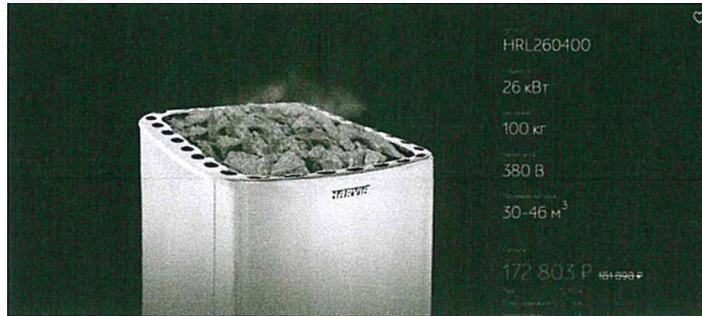


<https://tyumen.tiu.ru/p443393294-korund-isp02-shlejfov.html>



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Электрическая печь Harvia Profi L-26 172 803 P



https://www.only.ru/catalog/electric_furnace/1414/

HARVIA C260-34 26-34kW



[https://mircli.ru/HARVIA-C260-34-26-](https://mircli.ru/HARVIA-C260-34-26-34kW/?utm_source=market.yandex.ru&utm_medium=cpc&utm_campaign=5471093&utm_content=aksessuary-i-komplektuyuschie-dlya-bani-i-sauny_-_puty-upravleniya&utm_term=183955&clid=703&ymlid=16418076046106409757500003)

[34kW/?utm_source=market.yandex.ru&utm_medium=cpc&utm_campaign=5471093&utm_content=aksessuary-i-komplektuyuschie-dlya-bani-i-sauny_-_puty-upravleniya&utm_term=183955&clid=703&ymlid=16418076046106409757500003](https://mircli.ru/HARVIA-C260-34-26-34kW/?utm_source=market.yandex.ru&utm_medium=cpc&utm_campaign=5471093&utm_content=aksessuary-i-komplektuyuschie-dlya-bani-i-sauny_-_puty-upravleniya&utm_term=183955&clid=703&ymlid=16418076046106409757500003)



https://mayak72.ru/catalog/telefoniya/avtomaticheskie_telefonnye_stantsii_ats/36396/

Счетчик холодной воды ВСХН-50 Тепловодемер



https://tmn.abcsnab.ru/catalog/schetchiki_na_vodu/schetchik_kholodnoy_vody_vskhn_50/



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Теплосчетчик Ду 50, 0,7 - 30,0 м3/час Ру 16

Ду (DN) Ду50
Страна-производитель Россия
Бренд/модель Новый

21 930 руб./шт.

[+7 показать номер](#)

[Заказать](#) [В корзину](#)

[Посмотреть все характеристики](#)

https://cheboksary.pulscen.ru/products/teploschetchik_du_50_0_7_30_0_m3_chas_ru_16_175241065

ЦР8001

ОСОБЕННОСТИ



6 060 ₺

[ДОБАВИТЬ К ЗАКАЗУ](#)

Мы предлагаем лучшие цены!

ДОСТАВКА ПО ВСЕЙ РОССИИ

ПОД ЗАКАЗ

<https://www.pribor-service.ru/catalog/elektroizmeritelnye-pribory/schitovye-tsifrovye-pribory/cr8001.htm>



ПАРОГЕНЕРАТОР ПЭЗ-50/100 ДВУХСТУПЕНЧАТЫЙ
175000 руб.

[КУПИТЬ В 1 КЛИК](#)

[В КОРЗИНУ](#)

Электрический парогенератор ПЭЗ-50/100 со ступенчатой регулировкой

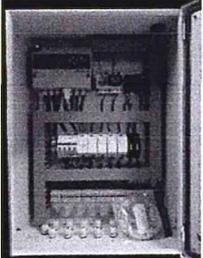
Основные характеристики:

- Производительность - 50/100 кг/ч.
- Рабочее давление - 3,3-5,5 бар.
- Объем котла - 25 л.
- Производство - Россия

Дол. оснащение:

- паропровод до 50 м, паровый вентиль;
- установка на колеса;
- котел и корпус из нержавеющей стали;
- давление пара 10 бар / 16 бар

<https://parogenerator.su/products/parogenerator-pee-50-100>



Рязань, Электролит

Щаф теплосчета ЦШУТЭ Т87 GSM

В наличии

62 000 руб.

[Купить](#)

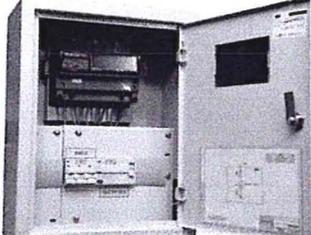
Доставка

- Доставка Сибирьст
- Транспортная компания - Белогорск

Регулярная доставка

Все услуги доставки

<https://tyumen.tiu.ru/p509396812-shkaf-teploucheta-shuute.html?&primelead=MTY>



Рязань, ООО «ЭЛЕКТРО-ЛАНТ»

Щаф учета и распределения электроэнергии ЦШУРЭ (ЦШУРЭ Т87 GSM)

В наличии

от 10 000 руб.

[Контакты продавца](#)

Доставка

- Почта России
- Транспортная компания
- Доставка курьером

Регулярная доставка

<https://tiu.ru/p386886815-shkaf-ucheta-raspredeleniya.html>



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Печь для бани Былина-Сетка 18 Ч

★★★★★ 2 отзыва [купить](#)



32 970 руб.

- Бесплатная доставка в д. Тюменка и Тюменская область
- Безопасная оплата картой на сайте
- Дачеры в регионе

[Доставить в магазин](#) [Купить](#)

Доступен в кредит! При оформлении заявки выберите конкретную сумму ежемесячного платежа.

Купите в кредит или рассрочку

Автоматическое списание

Площадь 10-18 м²
Идеально для парной среднего размера от 10 до 18 м²

[3D](#)

<https://tyumen.teplodar.ru/catalog/detail/bylina-setka-18-ch/>



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Раздел 4 Лист 3

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
18.11.2021г. № КУВИ-002/2021-152077177			
Кадастровый номер:		86:10:0101020:140	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Уральному федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.11.2021, поступившего на рассмотрение 15.11.2021, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
16.11.2021г. № КУВИ-002/2021-150953414	
Кадастровый номер:	86:10:0101020:37
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101020
Дата присвоения кадастрового номера:	21.12.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Кадастровый номер 86:10:0000020:55; Условный номер 86:09:10:00019/50:000:0000:86:10:00:00:030:055
Местоположение:	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 7, улица Декабристов, 11
Площадь:	3160 +/- 20
Кадастровая стоимость, руб.	25077696,8
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	86:10:0101020:140, 86:10:0101000:1641
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под банно-прачечный комплекс №1
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия федерального significance:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, щдрой зоны:	данные отсутствуют
полное наименование должности	подпись
М.П.	



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
16.11.2021г. № КУВН-002/2021-150953414			
Катастровый номер:		86:10:0101020:37	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммунального использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют		
Получатель выписки:	Клименский Владимир Владимирович, действующий(ая) на основании документа " АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СУРГУТА		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 2. Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
16.11.2021г. № КУВН-002/2021-150953414			
Катастровый номер:		86:10:0101020:37	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ город Сургут
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-72-22/075/2008-225 19.08.2008 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		31.08.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		86-86-03/073/2012-619
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 31.08.2012 по 27.04.2061 с 31.08.2012 по 27.04.2061
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие "Городские тепловые сети", ИНН: 8662017038, ОГРН: 1028600587069
	основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка, № 482, выдан 22.06.2012, дата государственной регистрации 31.08.2012, номер государственной регистрации: 86-86-03-073/2012-619
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 7	
16.11.2021г. № КУВИ-002/2021-150953414	
Кадастровый номер: 86:10:0101020:37	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 7	
16.11.2021г. № КУВИ-002/2021-150953414	
Кадастровый номер: 86:10:0101020:37	
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1:700	Условные обозначения
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Раздел 3.1 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок или объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
16.11.2021г. № КУВИ-002/2021-150953414			
Кадастровый номер:		86:10:0101020:37	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п.п.	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Ссылки на адреса правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	102°11.9'	55.66	данные отсутствуют	86:10:0101020:64	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	191°54.7'	11.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	191°24.4'	35.95	данные отсутствуют	86:10:0101020:16	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	240°53.8'	18.48	данные отсутствуют	86:10:0101020:16	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	380°53.4'	4.55	данные отсутствуют	86:10:0101020:39	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	258°22.0'	1.74	данные отсутствуют	86:10:0101020:39	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	381°23.6'	22.73	данные отсутствуют	86:10:0101020:39	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	347°23.3'	17.27	данные отсутствуют	86:10:0101020:39	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	286°45.1'	6.35	данные отсутствуют	86:10:0101020:39	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	11°11.9'	10.09	данные отсутствуют	86:10:0101020:30	адрес отсутствует
11	1.1.11	1.1.12	12°21.2'	7.76	данные отсутствуют	86:10:0101020:30	адрес отсутствует
12	1.1.12	1.1.13	12°26.6'	18.93	данные отсутствуют	86:10:0101020:30	адрес отсутствует
13	1.1.13	1.1.1	13°31.3'	8.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3.2 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок или объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
16.11.2021г. № КУВИ-002/2021-150953414			
Кадастровый номер:		86:10:0101020:37	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	983266.48	3571833.25	-	-
2	983254.72	3571887.65	-	-
3	983243.2	3571885.23	-	-
4	983207.96	3571878.11	-	-
5	983198.97	3571861.96	-	-
6	983199.83	3571857.49	-	-
7	983199.48	3571855.79	-	-
8	983203.97	3571833.51	-	-
9	983220.82	3571839.74	-	-
10	983222.65	3571823.66	-	-
11	983232.55	3571825.62	-	-
12	983240.13	3571827.28	-	-
13	983258.62	3571831.36	-	-
14	983266.48	3571833.25	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Исходные данные				
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания				
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа		
1	2	3		
1	Технический паспорт здания	б/н. Сургутское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по ХМАО-Югре, 31.03.2008		
2	Свидетельство о государственной регистрации права	86-АБ 356651, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ХМАО-Югре, 30.12.2011		
3	Договор аренды	№ 1/15, СГМУП "Городские тепловые сети", 30.01.2015		
4	Кадастровый паспорт здания	86/201/15-73264, Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по ХМАО-Югре, 11.03.2015		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания Система координат МСК86 Зона 3				
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-
3. Сведения о средствах измерений				
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
1	2	3	4	
1	Дальномер лазерный Disto D 510	№ в государственном реестре средств измерений 53755-13	№ 120/15, действителен до 27.02.2016 г.	
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание				
№ п/п	Кадастровый номер			
1	2			
-	-			

Лист № 1 из 10 стр 71

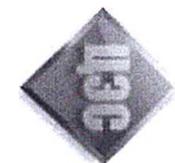
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием части здания с кадастровым номером 86:10:01020:140	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:	
Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие "Городские тепловые сети" 1028600587069 8602017038 <small>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), по значе наименования юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</small>	
3. Сведения о кадастровом инженере:	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Лапина Елена Юрьевна № квалификационного аттестата кадастрового инженера: 86-10-25	
Контактный телефон: 8(3462)50-30-51	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: город Сургут, ул. Маяковского, д.31, офис 707 LapinaE@yandex.ru	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО "КЦН"	
Дата подготовки технического плана «13» марта 2015 г.	



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Сведения о части (частях) здания				
1. Сведения о местоположении части (частей) здания на земельном участке				
Учетный номер или обозначение части: ЧЗ 1				
Номера характерных точек контура части здания	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части здания (M), м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-
2. Иное описание местоположения части (частей) здания ЧЗ 1:				
Номер этажа: 2, тип: Этаж, номер на плане: б/н, описание: п.2, позиция указана на основании технического паспорта на нежилое здание от 31.03.2008 г.				
отображены в графической части: План этажа (лист);				
3. Общие сведения о части (частях) здания				
№ п/п	Учетный номер и обозначение части	Площадь (P), м²	Характеристика части	
1	2	3	4	
1	ЧЗ 1	11.0	Для заключения договора аренды общей площадью 11.0 м², расположенное на 2 этаже нежилого здания	

Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	86:10:0101020:140
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Инвентарный номер: 71:136:001:001141000 (31.03.2008, Сургутское отделение филиала ФГУП "Ростехинформатизация" - Федеральное БТИ" по ХМАО-Югра)
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	86:10:0101020:37
4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание	86:10:0101020
5	Адрес (описание местоположения) здания	628416, АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г Сургут, ул Декибристов, д 11
	Иное описание местоположения	-
6	Назначение здания	Нежилое здание
7	Наименование здания	Банно-прачечный комплекс №1
8	Количество этажей здания	4
	в том числе подземных	1
9	Материал наружных стен здания	Кирпичные
10	Год ввода здания в эксплуатацию	-
	Год завершения строительства здания	1990
11	Площадь здания (P), м²	2917.7



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

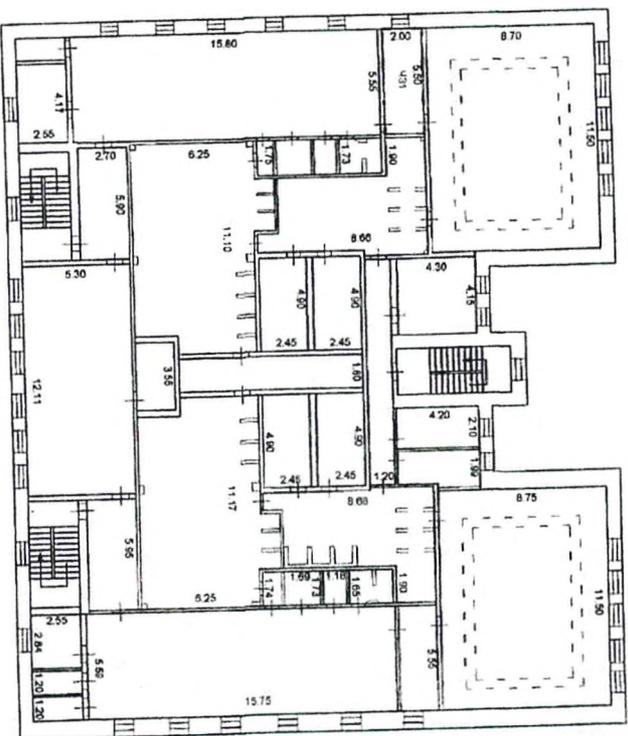


Заключение кадастрового инженера

Настоящий технический план здания подготовлен для государственного кадастрового учета изменений здания с кадастровым номером 86:10:0101020:140 в связи с образованием части здания (ЧЗ1 общей площадью 11,0 м²), расположенной на 2 этаже п.2 нежилого здания, позиция указана на основании технического паспорта на нежилое здание от 31 марта 2008 года. В ходе выполнения кадастровых работ проведено обследование объекта, площадь помещений подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития №531 от 30.09.2011 г. "Об утверждении требований к определению площадей здания, помещения". В соответствии с этим, в здание с кадастровым номером 86:10:0101020:140 общей площадью 2917,7 м², внесены изменения с указанием части здания (ЧЗ1 площадью – 11,0 м²), сдаваемого в аренду.

ПЛАН ЧАСТИ ЗДАНИЯ

2 этаж



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ, ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»
ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
по Ханты - Мансийскому АО-Югра
СУРГУТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание
(вид объекта учета)

Банно - прачечный комплекс №1

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации: Томенская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

Район: _____

Муниципальное образование	тип	городской округ
	Наименование	город Сургут
Населенный пункт	тип	Город
	Наименование	Сургут
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	Наименование	Декабристов
Номер дома		11
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		А, А1, а, а1, а2
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	71:136:001:001161000
Кадастровый номер	86:10:0000000:0000:71:136:001:001161000

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов недвижимости (ЕГРОК)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОК	

Паспорт составлен по состоянию на _____

Руководитель ОТИ _____

(Максимова Т.С.)



Техническое описание объекта недвижимости

1. Общие сведения

Область, республика, край	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Район	
Муниципальное образование	городской округ город Сургут
Адрес, кадастровые сведения	г. Сургут, ул. Декабристов, 11
Тип объекта	Нежилое здание
Наименование объекта	Банно - прачечный комплекс №1
Инвентарный номер	71:136:001:001161000
Кадастровый номер	86:10:0000000:0000:71:136:001:001161000
Самостоятельная характеристика	Общая площадь - 2917,7 м2
Вид учета	Коммунальное хозяйство
Характеристика объекта	А, А1, а, а1, а2
Типы строений	
Виды сооружений	

2. Состав объекта

Числитель	Назначение составных частей объекта	Краткое описание	общая площадь, в том числе пристрой (кв. м)	площадь застройки (кв. м)	процентность (м)	№ инвентарный
1	2	3	4	5	6	7
12 а1 - А, А1	Банно - прачечный комплекс №1	четырёхэтажное, железобетонно-каркасное, кирпично-каркасное, фундамент - железобетонные сваи, крыша - двускатная, черепичная, межэтажные перекрытия	2917,7	1211,7		

Общая площадь здания	2917,7 кв. м
Площадь мест общего пользования	
Площадь территории	
Площадь застройки территории	1211,7 кв. м
Площадь по территории и проездам	

3. Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лиц, ответственного за постановку на учет	Подпись, дата
1	Банно - прачечный комплекс №1	Постановление о государственном объекте № 7244 от 26.10.2011 г.	Усик В.Г.	23.04.2008

Примечание



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **A, A1** Основное строение Год постройки **1990 г.** Число этажей **III**
 Год капитального ремонта **г.** Год реконструкции

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Материалы, конструктивные особенности (толщина, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (посадка, трещины, пилы и т.п.)	Удельный вес по площади		Удельный вес по объему	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения	
				по площади	по объему				износ, %	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонные сваи	трещины в верхней части сваи	19	1	19,0	15	2,85		
2	Стены и перегородки	кирпичные, перегородки - кирпичные, гипсокартон		11	1	11,0	15	1,65		
3	Перекрытия	железобетонные плиты		2	1	2,0	25	0,50		
4	Крыша	рулонная	гень кровли местами	7	1	7,0	15	1,05		
5	Полы	линолеум, асбестоцементные		3,84	1	3,8	5	0,19		
6	Двери	металлические, деревянные		4,16	1	4,2	10	0,12		
7	Подвесные потолки	интерьер, перески, обшивка, обиты		19	1	19,0	10	1,90		
8	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	центральное отопление, вентиляция, горячее водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, вентиляция, электрификация, системы противопожарной, телефонной, радиотелевизионной связи	преобразование трубопровода	16	1	16,0	40	6,40		
9	Прочие работы	крыша		12	1	12,0	10	1,20		
Итого				100,0	100,0	100,0	17,7			

% износа, приведенный к 100 = $\frac{\text{процент износа (по 9x100)}}{\text{удельный вес (по 7)}} = 18$

20779

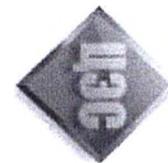
IV. Общие сведения

Назначение Коммунальное хозяйство
 Использование по назначению
 Год постройки 1990
 Количество мест (мощность), _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
A	Основное строение	1-2 этажи $24,70 \times 37,40 + 13,30 \times 6,45 \times 2 + 3,83 \times 1,80$ 3 этаж $28,58 \times 16,67 + 3,06 \times 13,43 + 3,83 \times 1,80$	1102,2 473,1	6,2 3,1	8834 1467
A1	Полвал	$24,70 \times 37,40 + 13,30 \times 6,45 \times 2 + 3,83 \times 1,80$	1102,2	2,4	2645
a	Тамбур	$2,28 \times 9,30$	20,9	3	63
a1	Тамбур	$2,40 \times 3,00$	7,2	3	22
a2	Холодный пристрой	$7,22 \times 1,46$	10,5	3,25	34
	Крыльцо	$1,40 \times 11,10 + (8,81 + 11,10) \times 2 \times 1,40 + 8,81 \times 0,88 + 0,40 \times 1,70 \times 2 + 0,88 \times 0,40 \times 2$ $0,88 \times 6,00 + (2,63 + 6,00) \times 2 \times 1,52 + 0,83 \times 2,63 + 2,28 \times 0,3$ $8 \times 3 + 0,83 \times 0,28 \times 2$	37 13,6 15		
	Спуск и павал	$1,80 \times 3,88$	5,3		

20779



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Литера а1 - Тамбур Этажность I Износ, % 9

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу, %	Удельный вес по таблице
1	Фундамент	бетонный	11	1	11
2	Стены и перегородки	кирпичные	26	1	26
3	Перекрытия	железобетонные плиты	4	1	4
4	Крыша	ручная	13	1	13
5	Полы	плитка	7	1	7
6	Прочие	сiena-металлопластиковые, двери-металлопластиковые	14	1	14
7	Отделочные работы	окраска, подвесной потолок	18	1	18
8	Внутреннее освещение	скрытая проводка	4	1	4
9	Прочие работы	отмостки	3	1	3
ИТОГО			100,0		100,0

VII. Техническое описание служебных построек

Литера а - Тамбур Этажность I Износ, % 9

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу, %	Удельный вес по таблице
1	Фундамент	бетонный	11	1	11
2	Стены и перегородки	кирпичные	26	1	26
3	Перекрытия	железобетонные плиты	4	1	4
4	Крыша	ручная	13	1	13
5	Полы	плиточные	7	1	7
6	Прочие	сiena-металлопластиковые, двери-металлопластиковые	14	1	14
7	Отделочные работы	окраска, подвесной потолок	18	1	18
8	Внутреннее освещение	скрытая проводка	4	1	4
9	Прочие работы	отмостки	3	1	3
ИТОГО			100,0		100,0



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

VIII. Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Питов	Наименование строения и сооружения	№ п/п	Износ, %	Стоим. инвент. по таблице	Ценност. коэфф.	Стоим. по инвент. по табл.	Стоим. по инвент. с поправк.	Количество по объём. пл. (кв.м.)	Восстановительная стоим. по цене 2004 г.	% износа	Действительная стоим. по цене 2008 г.
3	31	Кухня-столовая	282,29 кв. м	51,28	1	53,30	4 169,78	10946	45 647 333	18	37 426 807
	"	Ванная	26,36 кв. м	13,10	1	13,10	1 276,27	6	80 493	9	73 169
		объём 184 стены выданные (по плану)		1,25							
	41	Ванная	249,73 кв. м	13,10	1	13,10	1 051 01	32	23 462	9	20 440
	42	Холодильный	282,64 кв. м	13,10	0,63	8,32	664 05	34	22 578	13	19 191

Этажность 1 Износ, % 18
а2 - Холодный пристрой

№	- наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Удельный вес по таблице	Процент к %	Удельный вес с поправкой
1	Фундамент	бетонный	11	1	11
2	Стены и перегородки	кирпичные	26	1	26
3	Перекрытия	железобетонные плиты профанол	4	1	4
4	Крыша		13	0	0
5	Лесты	бетонные	7	0	7
6	Двери	дверь - металлическая	14	0	14
7	Отделочные работы		18	0	0
8	Внутреннее оборудование		4	0	0
9	Прочие работы	отметия	3	1	3
ИТОГО			100,0		65,0



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Форма № 1
на жилищные и нежилые строения, в том числе
встроенные карельные помещения

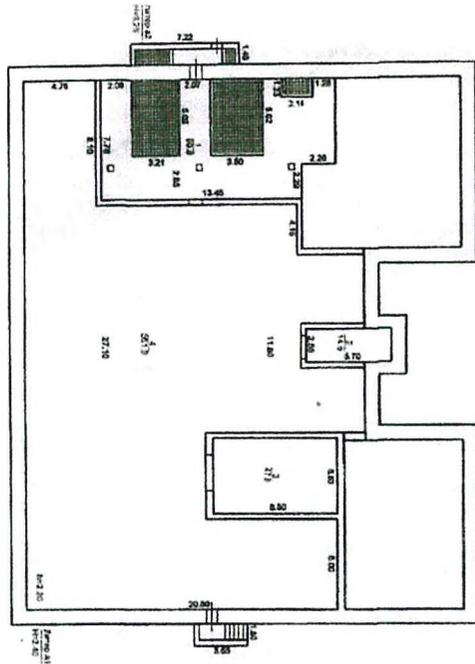
**ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ**

врачебный комплекс №1 г. Сургут, ул. Декабристов, 11

№ п/п	Наименование помещений	Формулы площади частей помещений по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в т.ч. карельные помещения		Высота помещений по внутреннему обмеру	Приточные группы	Категория помещений
			всего	карельные			
1	вестибюль	3,40*10,00+2,40*4,00-0,12*1,34+0,55*2,10+2,95*2,31-0,37*0,27+1,57*2,70	75,3	2,85	75,3		коммунальное строительство
2	интерьерный выезд	3,0*1	3,0		3,0		коммунальное строительство
3	лестничная клетка	2,50*9,70	14,3		14,3		коммунальное строительство
4	помещение	2,14*2,11+1,34*5,23+0,54*2,08+1,76*2,35-0,30*0,16	27,1		27,1		коммунальное строительство
5	зубная	2,45*1,09-0,98*0,16	5,7		5,7		коммунальное строительство
6	бар	5,12*8,65+0,08*5,95-0,83*0,10+0,57*0,94	82,4		82,4		обществен.
7	мужская	2,00*1,74+0,43*0,37	3,6		3,6		обществен.
8	женская	4,12*2,07	8,5		8,5		обществен.
9	мужской	2,19*1,28	2,8		2,8		обществен.
10	женский	2,09*2,23	6,0		6,0		обществен.
11	приемная	1,46*1,46	3,9		2,9		обществен.
12	туалет	1,93*1,45-0,93*0,17	2,6		2,6		обществен.
13	мужская	2,03*1,78	3,6		3,6		обществен.
14	туалет	1,80*1,21	3,2		3,2		обществен.
15	раздевальня	5,80*4,30	24,9		24,9		обществен.
16	тамбур	2,0*1	2,0		2,9		обществен.
17	электроподъемник	4,20*1,90	8,0		8,0		коммунальное строительство
18	служебное помещение	1,50*3,83+3,00*1,60	25,9		4,00	25,9	коммунальное строительство
19	коридор	4,2*1	4,2		4,2		коммунальное строительство
20	служебное помещение	2,60*3,45	9,0		9,0		коммунальное строительство
21	служебное помещение	3,90*3,45	10,0		10,0		коммунальное строительство
22	служебное помещение	11,50*6,85-21,4*1	57,4		57,4		коммунальное строительство
23	помещение	4,95*6,00	29,7	2,85	29,7		обществен.
24	тамбур	0,55*2,85	2,2		2,2		коммунальное строительство
25	вспомогательный выезд	2,55*4,78	12,2		12,2		коммунальное строительство
26	подсобное	1,07*0,10-0,79*0,43	24,5		24,5		обществен.
27	кухня	3,10*1,00-0,58*0,46	11,8		11,8		обществен.
28	подсобное	3,53*2,53	6,9		6,9		обществен.
29	гардероб	6,10*3,54	21,6		21,6		коммунальное строительство
30	коридор	1,35*13,70+1,65*1,55-0,40*0,20	21,0		21,0		коммунальное строительство



Спроектировано: ООО «ЦЭЭ» (Иркутская область, Иркутский район, г. Усть-Илимский, ул. Коммунальная, д. 10-А) (ИНН 47-07-00001, ОГРН 5044703000010)
 Проектировщик: *[подпись]* (Иркутская область, Иркутский район, г. Усть-Илимский, ул. Коммунальная, д. 10-А) (ИНН 47-07-00001, ОГРН 5044703000010)
 Проверено: *[подпись]* (Иркутская область, Иркутский район, г. Усть-Илимский, ул. Коммунальная, д. 10-А) (ИНН 47-07-00001, ОГРН 5044703000010)
 Дата: 11.07.2011 г.



Лист №1



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

8	раздевалька	5,55*15,80	87,3	87,3	комбинированное количество
9	мешочная	6,35*1,03+2,89*7,25+6,15*6,28+2,20*1,00+0,25*0,45+0,25*0,23+0,25*0,41+0,44*0,41	69,0	69,0	комбинированное количество
10	ворсинер	5,90*2,70	15,9	15,9	комбинированное количество
11	раздевалька	3,4*1	3,4	3,4	комбинированное количество
12	подсобное	4,17*2,55	10,6	10,6	комбинированное количество
13	лестничная клетка	5,91*2,50	14,8	14,8	комбинированное количество
14	гардеробная	12,11*5,30	64,2	64,2	комбинированное количество
15	бытовое помещение	3,55*2,10+0,25*0,40	7,2	7,2	комбинированное количество
16	коридор	1,80*9,30	16,7	16,7	комбинированное количество
17	гардеробная	2,45*4,90	12,0	12,0	комбинированное количество
18	гардеробная	2,45*4,90	12,0	12,0	комбинированное количество
19	ворсинер	11,50*1,20	13,8	13,8	комбинированное количество
20	кабинет	4,15*4,10	17,0	17,0	комбинированное количество
21	лестничная клетка	2,55*5,80	14,8	14,8	комбинированное количество
22	кабинет	2,10*4,20	8,8	8,8	комбинированное количество
23	лаборатория	1,94*2,00+0,09*1,57	8,2	8,2	комбинированное количество
24	гардеробная	4,90*2,45	12,0	12,0	комбинированное количество
25	гардеробная	4,90*2,45	12,0	12,0	комбинированное количество
26	мешочная	8,68*4,26+1,04*3,02+0,26*2,02+1,90*1,90+0,25*0,25	38,1	38,1	комбинированное количество
27	бассейн	11,50*8,75	100,6	100,6	комбинированное количество
28	массажный кабинет	5,55*1,95	10,8	10,8	комбинированное количество
29	туалет	2,19*1,65+0,42*0,30+0,15*0,15	3,4	3,4	комбинированное количество
30	электрощитовая	1,73*1,18	2,0	2,0	комбинированное количество
31	подсобное	1,64*1,73	2,9	2,9	комбинированное количество
32	тамбур	1,11*1,74	1,9	1,9	комбинированное количество
33	раздевалька	5,59*15,75	88,0	88,0	комбинированное количество
34	мешочная	6,25*1,11+2,76*1,10+1,00*2,20+0,43*0,48+0,43*0,25+0,20*0,40+0,20*1	70,1	70,1	комбинированное количество
35	коридор	2,65*5,95	15,8	15,8	комбинированное количество
36	лестничная клетка	5,91*2,50	14,8	14,8	комбинированное количество
37	подсобное	2,84*2,55	7,2	7,2	комбинированное количество
38	подсобное	1,20*2,55	3,1	3,1	комбинированное количество
39	подсобное	1,30*2,55	3,1	3,1	комбинированное количество

31	туалет	1,0*1	1,0	1,0	комбинированное количество			
32	яксы	2,30*1,50	3,5	3,5	комбинированное количество			
33	бассейн	6,10*3,40+1,65*1,00	19,1	19,1	комбинированное количество			
34	перилла	3,25*4,10	13,3	13,3	комбинированное количество			
35	подсобное	1,50*2,31	3,5	3,5	комбинированное количество			
36	гардеробная	3,00*5,30	15,9	15,9	комбинированное количество			
37	подсобное	1,51*1,07	1,6	1,6	комбинированное количество			
38	туалет	1,43*1,46	2,1	2,1	комбинированное количество			
39	кабинет	4,30*2,87+4,16*3,00+0,45*0,25	24,7	24,7	комбинированное количество			
40	бассейн	11,06*8,80+0,42*0,42+6,10*0,12	101,4	101,4	комбинированное количество			
41	комнатная отделка	5,70*4,70	26,8	26,8	комбинированное количество			
42	бассейн	21,9*1	21,9	21,9	комбинированное количество			
43	душевая	3,70*4,25+2,27*1	18,0	18,0	комбинированное количество			
44	туалет	3,5*1	3,5	3,5	комбинированное количество			
45	коридор	1,50*1,51	2,3	2,3	комбинированное количество			
46	раздевалька	5,75*4,10	23,6	23,6	комбинированное количество			
47	вестибюль	3,00*3,50+0,25*0,70*2	10,2	10,2	комбинированное количество			
48	бытовое помещение	2,75*3,00	8,3	8,3	комбинированное количество			
49	душевая	3,05*4,45+1,80*1	11,8	11,8	комбинированное количество			
50	тамбур	1,15*1,35	1,6	1,6	комбинированное количество			
51	туалет	4,6*1	4,6	4,6	комбинированное количество			
52	раздевалька	5,65*3,10	17,5	17,5	комбинированное количество			
53	ворсинер	5,80*1,20	7,0	7,0	комбинированное количество			
54	комната отдыха	2,90*5,25	15,2	15,2	комбинированное количество			
55	бытовое помещение	2,37*3,90+2,90*1,60+0,54*0,74	12,5	12,5	комбинированное количество			
56	лестничная клетка	2,55*5,70	14,5	14,5	комбинированное количество			
Итого по этажу II				287,2	614,6	901,8		
A	II	1	бассейн	11,50*8,75	100,1	2,85	100,1	комбинированное количество
		2	массажный кабинет	5,50*2,00	11,0		11,0	комбинированное количество
		3	мешочная	8,66*3,90+1,10*2,84+0,26*2,65+1,90*1,90+0,20*0,25+2	34,7		34,7	комбинированное количество
		4	туалет	1,73*2,15+0,20*0,43+0,15*0,15+0,78*0,12	3,5		3,5	комбинированное количество
		5	электрощитовая	2,7*1	2,7		2,7	комбинированное количество
		6	подсобное	3,1*1	3,1		3,1	комбинированное количество
		7	тамбур	1,55*1,10	1,9		1,9	комбинированное количество



из кабельных вводов на вводно-распределительном устройстве) Арендодатель за собой право в ограничении или полном прекращении подачи напряжения в арендуемом помещении без предупреждения Арендатора при организации работы технологического оборудования с 08.00 час. до 22.00 час.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. Течение срока аренды по настоящему договору наступает с момента подписания сторонами передаточного акта.

5.2. Настоящий договор заключается с 30 января 2015г. по 29 января 2018г., а в части платежей до полного их погашения. Срок аренды составляет 3 (три) года.

5.3. Все споры и разногласия, возникшие при заключении, исполнении и расторжении договора подлежат рассмотрению путем переговоров. При не достижении соглашения рассматриваются в Арбитражном суде ХМАО-Югры.

5.4. В случае если после истечения срока настоящего договора Арендатор продолжает пользоваться «Помещением» при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, то договор аренды считается возобновленным на тех же условиях на срок, указанный в п. 5.2 договора.

5.5. Договор, может быть, досрочно расторгнут одной из сторон. При этом сторона, расторгающая договор, обязана предупредить другую сторону за две недели.

5.6. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть расторгнут:

5.6.1. При нецелевом использовании Арендатором «Помещения»;

5.6.2. При существенном ухудшении состояния «Помещения» по вине Арендатора;

5.6.3. При пропуске Арендатором сроков внесения арендной платы более двух периодов (месяцев) оплаты.

5.7. По требованию Арендатора настоящий договор может быть расторгнут:

5.7.1. При не предоставлении Арендодателем «Помещения» в срок, установленный договором;

5.8. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно также в случаях, предусмотренных законодательством.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Арендодатель имеет право пересматривать площадь сдаваемого в аренду имущества при возникновении потребности в данных помещениях, связанных с производственной необходимостью, а также при нарушении условий договора.

6.2. Арендодатель не несет ответственности за имущество Арендатора, находящееся в «Помещении».

6.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

6.4. Если какое-либо из положений настоящего договора в связи с изменением законодательства становится недействительным, то это не затрагивает действительности остальных его положений. В случае необходимости стороны договариваются о замене недействительного положения положением, позволяющим достичь сходного результата.

6.5. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих адресов, номеров телефонов, телефаксов, телексов не позднее 10 рабочих дней со дня их изменения.

6.6. В случае ликвидации или реорганизации юридического лица, являющегося стороной настоящего договора, все его права и обязанности, вытекающие из договора, переходят к его правопреемнику.

6.7. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, применяются правила, установленные гражданским законодательством, действующим на территории России.

6.8. Настоящий договор составлен в трех экземплярах на русском языке по одному для каждой из сторон и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ХМАО-Югре.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Помещение» должно быть использовано Арендатором исключительно по тому назначению, для которого оно было определено условиями договора. Использование «Помещения» по другому назначению, перепланировка и переоборудование помещения не допускается.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Использовать «Помещение» только в соответствии с целями, указанными в п. 1.1 настоящего договора;

4.2.2. Своевременно вносить арендную плату, а также коммунальные платежи;

4.2.3. Производить за свой счет текущий ремонт «Помещения» и содержать его в пригодном для эксплуатации состоянии;

4.2.4. Соблюдать противопожарные, технические, санитарные и иные нормативные требования, предъявляемые к пользованию «Помещением»;

4.2.5. Обеспечить представителям Арендодателя, а также уполномоченных государственных и муниципальных органов свободный доступ в помещение для осуществления контроля, выполнения аварийных, ремонтных и других работ;

4.2.6. Не позднее, чем за 60 календарных дней (срок) до истечения срока действия договора сообщить Арендодателю о своем намерении освободить «Помещение» или заключить договор аренды «Помещения» на новый срок.

4.2.7. Работать в соответствии с режимом работы БПК - 1;

4.2.8. Соблюдать охранный режим БПК - 1;

4.2.9. Выполнять предписания «Арендодателя», органов Госпожнадзора, Ростехнадзора в части технического содержания электрооборудования, находящегося в эксплуатационной ответственности «Арендатора» и иных контролирурующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора и ставящих под угрозу сохранность «Помещения», экологическую и санитарную обстановку.

4.2.10. «Арендатор» обязан предоставить «Арендодателю» документы на лица, ответственные за безопасную эксплуатацию электроустановок и пожарную безопасность.

4.2.11. Зарегистрировать за счет собственных средств в месячный срок настоящий Договор в регистрирующем органе (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии) в установленном законодательством порядке и передать один экземпляр зарегистрированного договора Арендодателю.

4.2.12. Одновременно с заключением настоящего договора, подписать с Арендодателем Договор о возмещении расходов на содержание и коммунальные услуги арендуемого имущества.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Сдать переданное ему помещение в субаренду любому юридическому или физическому лицу, предварительно получив письменное согласие Арендодателя;

4.3.2. По истечении срока действия договора или при досрочном его расторжении изъять произведенные Арендатором в помещении улучшения, которые могут быть отделены без ущерба для помещения (отделимые улучшения).

4.4. Арендодатель обязан:

4.4.1. Передать Арендатору «Помещение», указанное в п. 1.1.

4.4.2. Производить за свой счет капитальный ремонт «Помещения»;

4.4.3. Информировать Арендатора о правах третьих лиц в отношении переданного по настоящему договору «Помещения»;

4.5. Арендодатель имеет право:

4.5.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора;

4.5.2. Беспрепятственно посещать сдаемое в аренду «Помещение» с целью реализации контрольных функций;

4.5.3. Осуществлять иные полномочия собственника, не ограниченные условиями настоящего договора.

4.6. Особые условия:

4.6.1. При аварийном режиме электроснабжения здания «БПК-1» (ограничение подачи электрической энергии энергоснабжающей организацией, при отсутствии напряжения по



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Приложение № 1
к договору № 1/15 от 30.01.2015г.

АКТ
Према - передачи

г. Сургут

30 января 2015г.

СГМУП «Городские тепловые сети», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Директора Юркина Василия Николаевича, с одной стороны и, Индивидуальный Предприниматель Годлевская Татьяна Анатольевна, именуемая в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, в соответствии со статьей 655 Гражданского Кодекса Российской Федерации составили настоящий акт о нижеследующем:

По настоящему акту Арендодатель передал, а Арендатор принял за обусловленную плату во временное владение и пользование нежилое помещение № 2 на втором этаже в БПК-1 (далее - «Помещение»), для размещения массажного кабинета, площадью 11,0 кв.м., расположенное по адресу: Тюменская область, г. Сургут, ул. Декабристов 11.

В момент передачи «Помещение» находится в удовлетворительном состоянии, в каком оно было на момент подписания Договора и пригодно для использования в соответствии с целями и условиями его предоставления.

С момента подписания сторонами настоящего акта обязанность Арендодателя передать указанное нежилое «Помещение» и обязанность Арендатора принять его признаются выполненными.

Настоящий акт составлен в трех идентичных экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по ХМАО-Югре.

Стороны взаимных претензий не имеют.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
СГМУП «ГТС»

АРЕНДАТОР:
ИП Годлевская Т.А.


Юркин В.Н.


Т.А. Годлевская

4.9. Приложения: № 1, № 2, № 3, № 4 являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

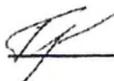
АРЕНДОДАТЕЛЬ:
СГМУП «ГТС»
66403, Тюменская обл., ХМАО-Югра,
г. Сургут, ул. Маяковского, 15
Р/с: 40702810167170101356
УСБ ОАО «Сбербанк России» г. Тюмень
К/с: 30101810800000000651
БИК: 047102651
ИНН 8602017038 КПП 862450001
ОКОНХ 90215; ОКПО 50526537
37-67-25

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
СГМУП «ГТС»


Юркин В.Н.

АРЕНДАТОР:
ИП Годлевская Т.А.
6284000, Тюменская обл., ХМАО-Югра г.
Сургут, ул. Федорова д.67 кв.54
Паспорт: 6708 800972 выдан 24.04.2008г.
Отделением ОУФМС России по ХМАО-Югре
в г. Сургуте, код подразделения 860-004;
ИНН 860201791962

АРЕНДАТОР:
ИП Годлевская Т.А.


Т.А. Годлевская

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ИЭС



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

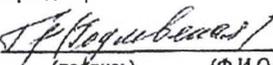
Приложение № 2
к договору № 1/15
от "30" 11 2015 г.

РАСЧЕТ стоимости арендной платы на занимаемую площадь ИП Годлевская в БПК №1

Декабрь 2015 г.

Общая площадь, кв.м.	2 917,70	кв.м
Арендуемая площадь, кв.м.	11,00	кв.м
Места общего пользования	2,75	кв.м
Итого арендуемая площадь	13,75	кв.м
Рыночная стоимость аренды 1 кв.м. части нежилого здания и месяц с учетом НДС. Отчет об оценке № 115/12-ОН от 22.12.2014г.	730,00	руб./ кв.м
Итого аренда в месяц без НДС	8 506,36	руб.
НДС	1 531,14	руб.
Итого аренда в месяц с НДС	10 037,50	руб.

Арендодатель:
СГМУП "Городские тепловые сети"
Директор  В.Н.Юркин
(подпись) (Ф.И.О.)

Арендатор:

(подпись) (Ф.И.О.)

Приложение № 2
к договору № 1/15
от "30" 11 2015 г.

Расчет стоимости к договору аренды на занимаемую площадь
ИП Годлевская в БПК №1

период	Сумма в месц. руб.	НДС руб.	Всего с НДС в мес. руб.	период, мес.	Всего за период с НДС, руб.	в том числе НДС, руб.
Стоимость договора с 29.01.2015г. по 29.01.2016г.	8 506,36	1 531,14	10 037,50	12	120 450,00	18 373,73
Стоимость договора с 29.01.2016г. по 29.01.2017г.	8 506,36	1 531,14	10 037,50	12	120 450,00	18 373,73
Стоимость договора с 29.01.2017г. по 29.01.2018г.	8 506,36	1 531,14	10 037,50	12	120 450,00	18 373,73
Итого					361 350,00	55 121,19

Арендодатель:
СГМУП "Городские тепловые сети"
Директор  В.Н.Юркин
(подпись) (Ф.И.О.)

Арендатор:

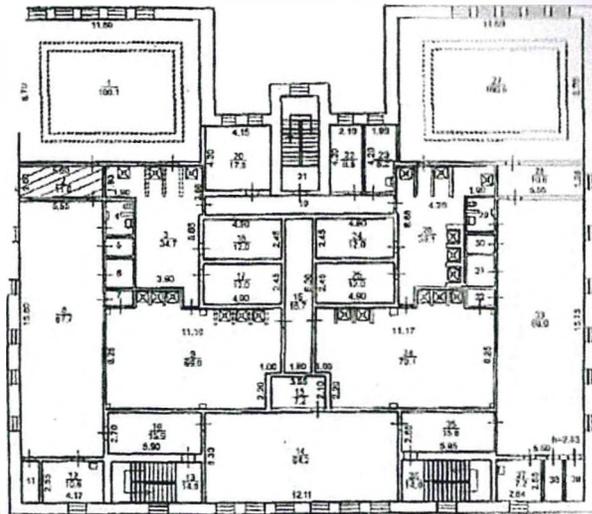
(подпись) (Ф.И.О.)



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Архитектурный план № 1/15 от 30.01.2015г.

7 этаж



нач. пр. пр. / Липина Е.Ю.

Органическое отделение филиала ФГУП "Росатоминформационное бюро" на Ленинском проспекте			
Патентный лист. Бюджет - прочие расходы №1			
Издательство	Система И.О.	Проект	Хитов-Мельников АО-Юри. и Сервис.
Исполнитель	Липина Е.Ю.	№	АО "Городской округ город Сергиев
Рис. группа	Липина Е.Ю.	№	на Демидковск. 11
Генерал	Липина Е.Ю.	№	

Всего прошнуровано
пронумеровано
26 (двадцать)
листов
Липина Е.Ю.



4.2. Внести соответствующие сведения в реестр муниципального имущества.

4.3. Принять к бюджетному учету муниципальное имущество согласно приложениям 1, 2.

5. Настоящее постановление вступает в силу с момента его издания.

6. Контроль за выполнением постановления оставляю за собой.

Заместитель Главы города



Г.С. Невоструев



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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

« 25 » 10 20 11

№ 2173

Об изъятии муниципального имущества из хозяйственного ведения Сургутского городского муниципального унитарного предприятия «Городские тепловые сети»

В соответствии со статьей 299 Гражданского кодекса Российской Федерации, решением Думы города от 07.10.2009 № 604-IV ДГ «О Положении о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся муниципальной собственности», распоряжениями Администрации города от 06.07.2012 № 1894 «Об утверждении положения о порядке ведения реестра муниципального имущества», от 30.12.2005 № 3686 «Об утверждении Регламента Администрации города», от 21.04.2021 № 552 «О распределении отдельных полномочий Главы города между высшими должностными лицами Администрации города»:

1. Изъять из хозяйственного ведения Сургутского городского муниципального унитарного предприятия «Городские тепловые сети» муниципальное имущество согласно приложениям 1, 2.

2. Включить в состав казны муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры муниципальное имущество согласно приложениям 1, 2.

3. Сургутскому городскому муниципальному унитарному предприятию «Городские тепловые сети» прекратить в установленном законодательством порядке право хозяйственного ведения на муниципальное имущество согласно приложению 1.

4. Департаменту имущественных и земельных отношений:

4.1. Подготовить документы об изъятии муниципального имущества из хозяйственного ведения Сургутского городского муниципального унитарного предприятия «Городские тепловые сети» муниципального имущества согласно приложениям 1, 2.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Приложение 2
к постановлению
Администрации города
от 25.10.2021 № 913

Перечень
движимого имущества, изымаемого из хозяйственного ведения
Сургутского городского муниципального унитарного предприятия
«Городские тепловые сети»

№ п/п	Реестровый/инвентарный номер	Наименование	Дата ввода	Балансовая стоимость (руб.)
1	0927154/40717	Панель ЦО-70-1-36У3 со счетчиком Меркурий	30.11.2013	296 360,55
2	41864	Насос К 45/30	01.11.2003	8 765,00
3	41865	Насос К 45/30	01.11.2003	8 765,00
4	41866	Насос К 45/30	01.11.2003	8 765,00
5	42021	Шкаф пожарный ШП-310 нок левый	10.10.2005	1 864,41
6	42299	Шкаф пожарного крана ШПК-310	14.01.2005	2 857,64
7	42300	Шкаф пожарного крана ШПК-310	14.01.2005	2 857,64
8	42301	Шкаф пожарного крана ШПК-310	14.01.2005	2 857,64
9	42302	Шкаф пожарного крана ШПК-310	14.01.2005	2 857,64
10	42303	Шкаф пожарного крана ШПК-310	14.01.2005	2 857,64
11	00000006417	Насос Гном 10/10,53 /10	19.03.2014	21 000,00
12	40718	Панель ЦО-70-1-09У3-13-2504.2	30.11.2013	160 677,00
13	40719	Панель ЦО-70-1-09У3-13-2504.3	30.11.2013	174 636,15
14	40731	Щит ВРУ8-3Н-102-31УХЛ4 ШАО	30.11.2013	124 882,00
15	40732	Щит ВРУ8-3Н-302-31УХЛ4 ШАО	30.11.2013	102 387,68
16	40999	Шкаф учета электрической энергии	01.04.2003	8 626,04
17	41070	Насос ГВС 1L 65/140-7,5/2	30.04.2010	48 623,84
18	41076	Насос ГВС 1L 65/140-7,5/2	30.04.2010	48 623,84
19	42551	Пожаро-охранная сигнализация БПК Сандуны	31.08.2005	113 192,64
20	43364	Электрокаменка Harvia 26 кВт Profi	17.08.2009	67 957,63
21	43365	Блок управления С-260-34к к каменкам	17.08.2009	30 203,39
22	43366	Электрокаменка Harvia 26 кВт Profi	17.08.2009	67 957,63

Приложение 1
к постановлению
Администрации города
от 25.10.2021 № 913

Перечень
недвижимого имущества, изымаемого из хозяйственного ведения
Сургутского городского муниципального унитарного предприятия
«Городские тепловые сети»

Кадастровый/реестровый номер	Наименование объекта, площадь (кв. м)	Местонахождение	Балансовая стоимость (руб.)
86:10:0101020:140/0900083	Банно-прачечный комплекс № 1, площадью 2 917,7 кв. метра	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Декабристов, дом 11	3 218 771,75



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

**АКТ
приема-передачи муниципального имущества**

г. Сургут

25 октября 2021 года

Во исполнение постановления Администрации города от 25.10.2021 № 9173 «Об изъятии муниципального имущества из хозяйственного ведения Сургутского городского муниципального унитарного предприятия «Городские тепловые сети», Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие «Городские тепловые сети», в лице директора Юркина Василия Николаевича, действующего на основании Устава, передает, а муниципальное образование городской округ Сургут, в лице директора департамента имущественных и земельных отношений Дворникова Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 05.10.2021 № 419, принимает в муниципальную собственность муниципальное имущество согласно приложениям 1,2:

Настоящий акт приема-передачи составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для регистрирующего органа.

ПЕРЕДАЛ:
Директор СГМУП «ГТС»



В.Н. Юркин

ПРИНЯЛ:
Директор департамента
имущественных и земельных
отношений



А.В. Дворников

5

23	43367	Блок управления С-260-34к к каменкам	17.08.2009	30 203,39
24	45744	Печи д/сауны	01.11.1995	30 666,67
25	47034	Счетчик ВСХ-50 в комплекте	01.07.1998	12 726,00
26	47035	Теплосчетчик СТ-50 в комплекте	01.07.1998	13 440,00
27	47036	Теплосчетчик СТ-50 в комплекте	01.07.1998	13 440,00
28	47495	Регулятор температуры ЦР-8001/2	01.12.2004	23 621,05
29	0929016/47591	Щит учета энергоресурсов ГВС	31.03.2010	318 025,97
30	0929538/ 49084	Парогенератор ПГО-50/100 с регулятором температуры	30.09.2009	250 734,97
31	49358	Парогенератор ПГО-50/100Н	30.09.2015	191 356,09
32	731	Телефонная станция АТСК 16010	01.01.1996	7 800,00



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Науменико Людмила Павловна
тел. (3462) 52-83-20

Приложение 2
к акту приема-передачи
к постановлению
Администрации города
от 25.10.2021 № 9173

Перечень
движимого имущества,
изымаемого из хозяйственного ведения Сургутского городского
муниципального унитарного предприятия «Городские тепловые сети»

№ п/п	Реестровый/инвентарный номер	Наименование	Дата ввода	Балансовая стоимость (руб.)
1	0927154/40717	Панель ЩО-70-1-36У3 со счетчиком Меркурий	30.11.2013	296 360,55
2	41864	Насос К 45/30	01.11.2003	8 765,00
3	41865	Насос К 45/30	01.11.2003	8 765,00
4	41866	Насос К 45/30	01.11.2003	8 765,00
5	42021	Шкаф пожарный ШП-310 нок левый	10.10.2005	1 864,41
6	42299	Шкаф пожарного крана ШПК-310	14.01.2005	2 857,64
7	42300	Шкаф пожарного крана ШПК-310	14.01.2005	2 857,64
8	42301	Шкаф пожарного крана ШПК-310	14.01.2005	2 857,64
9	42302	Шкаф пожарного крана ШПК-310	14.01.2005	2 857,64
10	42303	Шкаф пожарного крана ШПК-310	14.01.2005	2 857,64
11	00000006417	Насос Гном 10/10,53 /10	19.03.2014	21 000,00
12	40718	Панель ЩО-70-1-09У3-13-2504.2	30.11.2013	160 677,00
13	40719	Панель ЩО-70-1-09У3-13-2504.3	30.11.2013	174 636,15
14	40731	Щит ВРУ8-3Н-102-31УЖЛ4 ЩАО	30.11.2013	124 882,00
15	40732	Щит ВРУ8-3Н-302-31УЖЛ4 ЩО	30.11.2013	102 387,68
16	40999	Шкаф учета электрической энергии	01.04.2003	8 626,04
17	41070	Насос ГВС 1L 65/140-7.5/2	30.04.2010	48 623,84
18	41076	Насос ГВС 1L 65/140-7.5/2	30.04.2010	48 623,84
19	42551	Пожаро-охранная сигнализация БПК Сандуны	31.08.2005	113 192,64
20	43364	Электрокаменка Harvia 26 кВт Profi	17.08.2009	67 957,63
21	43365	Блок управления С-260-34к к каменкам	17.08.2009	30 203,39
22	43366	Электрокаменка Harvia 26 кВт Profi	17.08.2009	67 957,63
23	43367	Блок управления С-260-34к к каменкам	17.08.2009	30 203,39

Приложение 1
к акту приема-передачи
к постановлению
Администрации города
от 25.10.2021 № 9173

Перечень
недвижимого имущества,
изымаемого из хозяйственного ведения Сургутского городского
муниципального унитарного предприятия «Городские тепловые сети»

Кадастровый/реестровый номер	Наименование объекта, площадь (кв. м)	Местонахождение	Балансовая стоимость (руб.)
86:10:0101020:140/0900083	Банно-прачечный комплекс № 1, площадью 2 917,7 кв.м.	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Декабристов, дом 11	3 218 771,75



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

№ 18 * ноября 2021 г.

№ 8

СПРАВКА
о балансовой стоимости объекта (объектов) финансовых активов
имущества казны по состоянию на 18 ноября 2021 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, №7 ул. Декабристов, для эксплуатации банно-прачечного комбината "Сауны" инвентарный № 110855000015 кадастровый № 86-10-0101020-37	3160 м2	25 077 696,80	-	25 077 696,80
			25 077 696,80	-	25 077 696,80

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.

Главный бухгалтер департамента
имущественных и земельных отношений



А.Ф. Мельник

Серафима Анжелика Александровна
8 (3462) 52-83-16

24	45744	Печи д/сауны	01.11.1995	30 666,67
25	47034	Счетчик ВСХ-50 в комплекте	01.07.1998	12 726,00
26	47035	Теплосчетчик СТ-50 в комплекте	01.07.1998	13 440,00
27	47036	Теплосчетчик СТ-50 в комплекте	01.07.1998	13 440,00
28	47495	Регулятор температуры ЦР-8001/2	01.12.2004	23 621,05
29	0929016/4759 1	Шкаф учета энергоресурсов ГВС	31.03.2010	318 025,97
30	0929538/ 49084	Парогенератор ПЭЭ-50/100 с регулятором температуры	30.09.2009	250 734,97
31	49358	Парогенератор ПЭЭ-50/100Н	30.09.2015	191 356,09
32	731	Телефонная станция АТСК 16010	01.01.1996	7 800,00



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

15 ноября 2021 г.

№ 6

СПРАВКА

о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов
имущества казны по состоянию на 15 ноября 2021 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	Блок управления С-260-34к к каменкам инвентарный № 110852011163	1 шт.	30 203,39	30 203,39	0,00
2	Блок управления С-260-34к к каменкам инвентарный № 110852011165	1 шт.	30 203,39	30 203,39	0,00
3	Насос ГВС II, 65/140-7,5/2 инвентарный № 110852011159	1 шт.	48 623,84	48 623,84	0,00
4	Насос ГВС II, 65/140-7,5/2 инвентарный № 110852011160	1 шт.	48 623,84	48 623,84	0,00
5	Насос К 45/30 инвентарный № 110852011145	1 шт.	8 765,00	0,00	8 765,00
6	Насос К 45/30 инвентарный № 110852011146	1 шт.	8 765,00	0,00	8 765,00
7	Насос К 45/30 инвентарный № 110852011147	1 шт.	8 765,00	0,00	8 765,00
8	Панель ЩО-70-1-09У3-13-2504.2 инвентарный № 110852011154	1 шт.	160 677,00	160 677,00	0,00
9	Панель ЩО-70-1-09У3-13-2504.3 инвентарный № 110852011155	1 шт.	174 636,15	174 636,15	0,00
10	Панель ЩО-70-1-36У3 со счетчиком Меркурий инвентарный № 110852011144	1 шт.	296 360,55	296 360,55	0,00
11	Парогенератор ПЭЭ-50/100 с регулятором температуры инвентарный № 110852011172	1 шт.	250 734,97	250 734,97	0,00
12	Парогенератор ПЭЭ-50/100Н инвентарный № 110852011173	1 шт.	191 356,09	191 356,09	0,00

18 ноября 2021 г.

№ 7

СПРАВКА

о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов
имущества казны по состоянию на 18 ноября 2021 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	Банно-прачечный комплекс № 1, г.Сургут, ул.Декабристов, 11 инвентарный № 110851020171	2917,7 м2	3 218 771,75	992 445,44	2 226 326,31
			3 218 771,75	992 445,44	2 226 326,31

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.

Главный бухгалтер департамента
имущественных и земельных отношений



А.Ф. Мельник

Серафима Анжелика Александровна
8 (3462) 52-83-16

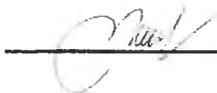


ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

29	Щит ВРУ8-3Н-302-31УХЛ4 ЩО инвентарный № 110852011157	1 шт.	102 387,68	102 387,68	0,00
30	Электрокаменка Harvia 26 кВт Profi инвентарный № 110852011162	1 шт.	67 957,63	67 957,63	0,00
31	Электрокаменка Harvia 26 кВт Profi инвентарный № 110852011164	1 шт.	67 957,63	67 957,63	0,00
32	Насос Гном 10/10,53 /10 инвентарный № 110852011175	1 шт.	21 000,00	0,00	0,00
			2 199 590,14	2 134 928,88	43 661,26

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.

Главный бухгалтер департамента
имущественных и земельных отношений



А.Ф. Мельник

Серафима Анжелика Александровна
8 (3462) 52-83-16

13	Печи д/сауны инвентарный № 110852011166	1 шт.	30 666,67	30 666,67	0,00
14	Пожаро-охранная сигнализация БПК Сандуны инвентарный № 110852011161	1 шт.	113 192,64	113 192,64	0,00
15	Регулятор температуры ЦР-8001/2 инвентарный № 110852011170	1 шт.	23 621,05	23 621,05	0,00
16	Счетчик ВСХ-50 в комплекте инвентарный № 110852011167	1 шт.	12 726,00	12 726,00	0,00
17	Телефонная станция АТСК 16010 инвентарный № 110852011174	1 шт.	7 800,00	6 586,35	1 213,65
18	Теплосчетчик СТ-50 в комплекте инвентарный № 110852011168	1 шт.	13 440,00	13 440,00	0,00
19	Теплосчетчик СТ-50 в комплекте инвентарный № 110852011169	1 шт.	13 440,00	13 440,00	0,00
20	Шкаф пожарного крана ШПК-310 инвентарный № 110852011149	1 шт.	2 857,64	0,00	2 857,64
21	Шкаф пожарного крана ШПК-310 инвентарный № 110852011150	1 шт.	2 857,64	0,00	2 857,64
22	Шкаф пожарного крана ШПК-310 инвентарный № 110852011151	1 шт.	2 857,64	0,00	2 857,64
23	Шкаф пожарного крана ШПК-310 инвентарный № 110852011152	1 шт.	2 857,64	0,00	2 857,64
24	Шкаф пожарного крана ШПК-310 инвентарный № 110852011153	1 шт.	2 857,64	0,00	2 857,64
25	Шкаф пожарный ШП-310 сек левый инвентарный № 110852011148	1 шт.	1 864,41	0,00	1 864,41
26	Шкаф учета электрической энергии инвентарный № 110852011158	1 шт.	8 626,04	8 626,04	0,00
27	Шкаф учета энергоресурсов ГВС инвентарный № 110852011171	1 шт.	318 025,97	318 025,97	0,00
28	Щит ВРУ8-3Н-102-31УХЛ4 ЩАО инвентарный № 110852011156	1 шт.	124 882,00	124 882,00	0,00



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Копии документов на осуществление оценочной деятельности



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«22» июня 2021 г.

№1091

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

СКРИПНИК ЮЛИЯ ДМИТРИЕВНА

Свердловская область, г. Екатеринбург
Паспорт 7117 №300250, выдан Отделом УФМС России по Тюменской обл.
в Центральном АО города Тюмени 11.08.2017 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства

22.06.2021г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



Ассоциация саморегулируемая
организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)
ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru mail: info@srosvod.ru

Скрипник Юлии Дмитриевне

22.06.2021 г. № 7850-В/2021
На № _____ от _____

ВЫПИСКА из реестра членов Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) подтверждает, что Скрипник Юлия Дмитриевна является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «22» июня 2021 года за регистрационным номером 1091.

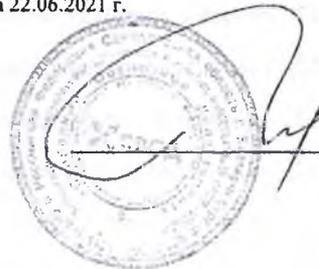
Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление сроков действия квалификационных аттестатов
019135-1	17.05.2021	Оценка недвижимости	ФБУ «ФРЦ»	17.05.2024		

Данные сведения предоставлены по состоянию на 22.06.2021 г.
Дата составления выписки 22.06.2021 г.

Руководитель
Отдела контроля и ведения реестра
Ассоциации СРОО «СВОД»



Я.А. Ткач

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 010185



Уральский
федеральный
университет
имени первого Президента
России Б.Н. Ельцина

Настоящим дипломом свидетельствуется, что

Скрипник Юлия Дмитриевна

в период с 5 октября 2019 года по 27 июня 2020 года

прошел(а) профессиональную переподготовку
по программе**«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»**

Решением Итоговой аттестационной комиссии
диплом удостоверяет право (соответствие квалификации)

на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Протокол № 10 от 27 июня 2020 года

*Диплом является документом установленного образца
в профессиональной переподготовке*

Регистрационный номер **4826**

Дата выдачи **29 июня 2020 года**



Председатель
Итоговой аттестационной комиссии
Вестин (директор)

Город **Екатеринбург** год **2020**



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 019135-1 от 17 мая 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

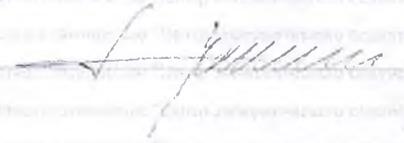
«Оценка недвижимости»

выдан **Скрипник Юлии Дмитриевне**



на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 17 мая 2021 г. № 199

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 17 мая 2024 г.

012599 - KA1



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 025079-2 от 15 июля 2021 г.

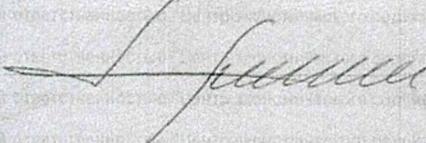
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Скрипник Юлии Дмитриевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 15 июля 2021 г. № 208

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 15 июля 2024 г.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ПОЛИС № 1520 PL 0054 страховым обязательством оценщиком при осуществлении основной деятельности

с. Тамбов

«18» ноября 2020 г.

Акционерным обществом «Страховое общество гражданской ответственности» (АО «СОГА»), акционером и держателем «Страхового» в лице старшего менеджера и/или сопредседателя исполнительного органа Тамбовского филиала Тамбовской области Акционерного общества «Центр экономического содействия» (АО «Центр экономического содействия»), акционером и держателем «Страхового» в лице Генерального директора Сергея Николаевича Антоновича, акционером и держателем «Страхового» в лице старшего менеджера и/или сопредседателя исполнительного органа Тамбовского филиала Тамбовской области Акционерного общества «Центр экономического содействия» (АО «Центр экономического содействия») Страховщика в редакции от 12.09.2015 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются не признаваемые Министерством Финансов Российской Федерации инвестиционные инструменты Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора по условиям сделки и/или ответственности за нарушение срока выплаты призыва или в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 113-ФЗ «Об основной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области основной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
2. Выгодоприобретатель	Выгодоприобретателем являются выгодоприобретатели по страховому договору, и/или третьи лица, договором может быть признан ущерб вследствие и/или пользования и/или владения имуществом, расположенным на территории Российской Федерации.
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является наступление наступления в отношении ответственности Страхователя за нарушение договора по условиям сделки, а/или ответственности за нарушение срока выплаты призыва или в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 113-ФЗ «Об основной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области основной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент прекращения договора. Перечень оценок, не являющихся страховыми случаями, приведен в Приложении 2 к настоящему Полису. 3.2. Не являются страховыми случаями ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса в третьем лице.
4. Срок действия договора страхования	Договор страхования действует в срок с 00 часов 00 минут «18» ноября 2020 года и действует до 24 часов 00 минут «17» декабря 2021 года. Если в установленном договором страховании сроку страхования досрочно не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страховщик вправе прекратить действие, указанное в п. 10.1.1 настоящего Полиса.
5. Страховая сумма - размер - лимиты возмещения	100 000 000,00 (Сто миллионов рублей 00 копеек).
6. Лимиты возмещения	100 000 000,00 (Сто миллионов рублей 00 копеек) по одному страховому случаю.
7. Страховые премии (тариф)	20 000,00 (Двадцать тысяч рублей 00 копеек).
8. Порядок уплаты страховых взносов	Страховые премии уплачиваются путем единовременного перечисления средств на расчетный счет или в кассу Страховщика до «18» ноября 2020 года. Датой уплаты страховой премии считается дата поступления средств на расчетный счет Страховщика.
9. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами.

предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достоверную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет.

8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, искаженных для признания Страхователем решения об осуществлении страховой выплаты, либо намеренного обмана оформленных документов в соответствии с требованиями Правил или Договора, Страховщик обязан:

- принять иск, при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не начинает течь до предоставления последним из необходимых и подлежащих оформлению документов;
- уведомить об этом лица, подавшие заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих или искаженных документов;
- срок уведомления оформившихся за выпиской физических лиц и выявления факта предоставления ими документов, исключающих для признания Страхователем решения об осуществлении страховой выплаты, не должно превышать срок уведомления об оформлении документов (п. 12.1.1-12.1.2. Правил) Страховщика в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней по признанию случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта после чего;
- в случае признания решения о выплате Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страховой выгоды.

8.2. Если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующее решение письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения по существу на нормы права или условия настоящего Договора или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта.

8.3. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный в заявлении получателя страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты.

8.4. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, указанного в страховом случае, а также о форме и способах осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой им был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (аудио, на бумажном носителе или ином).

9. В соответствии с Правилами.

10.1. В случае наступления или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страховой выгоды – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора:

- 10.1.1. Если в установленном Договором сроку уплаты страховой премии (или страховой выгоды – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора, если Договором предусмотрено его наступление, или в случае уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 абз. 1.
- 10.1.2. Если в установленном Договором сроку уплаты страховой премии (или страховой выгоды – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора, если Договором предусмотрено его наступление, или в случае уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 абз. 2.
- 10.1.3. Если в установленном Договором сроку уплаты страховой премии (или страховой выгоды – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора, если Договором предусмотрено его наступление, или в случае уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 абз. 3.

10.2. Если в установленном Договором сроку уплаты страховой премии (или страховой выгоды – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора, если Договором предусмотрено его наступление, или в случае уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 абз. 4.

10.3. Если в установленном Договором сроку уплаты страховой премии (или страховой выгоды – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора, если Договором предусмотрено его наступление, или в случае уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 абз. 5.

10.4. Если в установленном Договором сроку уплаты страховой премии (или страховой выгоды – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора, если Договором предусмотрено его наступление, или в случае уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 абз. 6.

10.5. Если в установленном Договором сроку уплаты страховой премии (или страховой выгоды – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора, если Договором предусмотрено его наступление, или в случае уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 абз. 7.

10.6. Если в установленном Договором сроку уплаты страховой премии (или страховой выгоды – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора, если Договором предусмотрено его наступление, или в случае уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 абз. 8.

10.7. Если в установленном Договором сроку уплаты страховой премии (или страховой выгоды – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора, если Договором предусмотрено его наступление, или в случае уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 абз. 9.

10.8. Если в установленном Договором сроку уплаты страховой премии (или страховой выгоды – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора, если Договором предусмотрено его наступление, или в случае уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 абз. 10.

10.9. Если в установленном Договором сроку уплаты страховой премии (или страховой выгоды – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора, если Договором предусмотрено его наступление, или в случае уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 абз. 11.

10.10. Если в установленном Договором сроку уплаты страховой премии (или страховой выгоды – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора, если Договором предусмотрено его наступление, или в случае уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 абз. 12.

10.11. Если в установленном Договором сроку уплаты страховой премии (или страховой выгоды – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора, если Договором предусмотрено его наступление, или в случае уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 абз. 13.

10.12. Если в установленном Договором сроку уплаты страховой премии (или страховой выгоды – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора, если Договором предусмотрено его наступление, или в случае уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 абз. 14.

10.13. Если в установленном Договором сроку уплаты страховой премии (или страховой выгоды – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора, если Договором предусмотрено его наступление, или в случае уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 абз. 15.

10.14. Если в установленном Договором сроку уплаты страховой премии (или страховой выгоды – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора, если Договором предусмотрено его наступление, или в случае уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 абз. 16.

10.15. Если в установленном Договором сроку уплаты страховой премии (или страховой выгоды – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора, если Договором предусмотрено его наступление, или в случае уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 абз. 17.

10.16. Если в установленном Договором сроку уплаты страховой премии (или страховой выгоды – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора, если Договором предусмотрено его наступление, или в случае уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 абз. 18.

10.17. Если в установленном Договором сроку уплаты страховой премии (или страховой выгоды – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора, если Договором предусмотрено его наступление, или в случае уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 абз. 19.

10.18. Если в установленном Договором сроку уплаты страховой премии (или страховой выгоды – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора, если Договором предусмотрено его наступление, или в случае уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 абз. 20.

Страховщик:

Страхователь:

наступает последствия, указанные в п. 10.1.3 абз. 1, либо Страховщик по своему усмотрению вправе прекратить действие Договора, предусмотренное в п. 10.1.3 абз. 1.

а) Договор прекращается путем направления Страхователем не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до прекращения даты прекращения Договора письменного уведомления и адрес Страхователя почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (направление, заказной почтой).

б) Дата прекращения Договора указывается в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, следующего за последним днем оговоренного периода действия Договора (срок действия Договора), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по согласию сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

г) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

д) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с указанной частью страховой премии (пропорционально страховой выгоде).

10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (пропорционально страховой выгоде) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. "а" - "в" п. 10.1.1 и п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.

10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик производит часть ответственности по Договору, но обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (пропорционально страховой выгоде).

10.2. Уведомления, заявления и другая информация направляется Страхователем по электронной почте info@cecs.ru.

10.3. Справки, касающиеся настоящего Договора, запрашиваются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

При рассмотрении спорных вопросов стороны обязаны соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.

10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которых законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уведомленным по правам потребителя финансовых услуг (финансовым уведомленным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.

11. Правила страхования ответственности оценщика при осуществлении основной деятельности Страховщика в редакции от 12.09.2015 г. - Правила вступают в силу с даты подписания настоящего Полиса.

2. Заполнение страхового от «12» ноября 2020г.

3. Список оценщиков.

4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, осуществляющей страховые организации.

12. АДРЕС И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p>Страховщик</p> <p>Акционерное общество «Страховое общество гражданской ответственности» (АО «СОГА»)</p> <p>Юридический адрес: 107071, г. Москва, пр. Академика Селадина, д.10</p> <p>Томский филиал АО «СОГА»</p> <p>635003, г. Тамбов, ул. Республика, 147А и 24А</p> <p>Федеральный номер Единого контакт-центра: 8 800 333 6 434</p> <p>Телефон: 7 (343 2) 16 42 42, 34 28 28</p> <p>Банковские реквизиты: Получатель АО «СОГА» (ИНН 1077039201) ИИП 773603448 КИП 999791001 ас 4010181059901010001</p> <p>ИП ПИРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АО «РОССИИ» в г. Москва с/с 3010181059900020 БИК 044533220</p> <p>И.О.А. Маринин</p> <p>М.П.</p>	<p>Страхователь</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ООО «Центр экономического содействия»)</p> <p>Юридический адрес: 625002, Тамбовская обл., г. Тамбов, ул. Вокзальная, д. 6, корп. 1, оф. 8</p> <p>Почтовый адрес: 625002, Тамбовская обл., г. Тамбов, ул. Вокзальная, д. 6, корп. 1, оф. 8</p> <p>Тел. факс: (3432) 533-193</p> <p>Банковские реквизиты: ИНН 6201121010 КИП 0000000000 ОИП 107720303956 ас 40 70281066710006503</p> <p>ЗАКРАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №6647 ПАК СБЕРБАНКА РОССИИ</p> <p>с/с 3010181059900000007</p> <p>БИК 040702638</p> <p>Получатель: «Центр экономического содействия»</p> <p>М.П.</p>
---	---

