



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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

№ 15-57539 (04) от 16.02.2024

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Нежилое здание. Комната отдыха, расположенное по адресу: город Сургут, улица Аграрная, дом 1, с кадастровым номером 86:10:0101253:123, общей площадью 93 метра квадратных, введено в реестр муниципального имущества на основании решения Сургутского городского суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 14.12.2012.

Реестровый № 0926926/2.

Директор департамента

А.В. Дворников

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

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

№ п/п	Наименование объекта, инвентарный номер	Общая площадь, кв.м	Балансовая стоимость, руб.	Начисленная амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Комната отдыха инв.№1010200066 Рекреационное, 1-этажное ; Общая площадь-93 м2; (подземных этажей- нет)	93,00	457 872,10	457 872,10	0,00

Главный бухгалтер



Патрушева Светлана Ивановна

Прищеп С. А.

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.11.2023, поступившего на рассмотрение 21.11.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
21.11.2023г. № КУВИ-001/2023-262588808			
Кадастровый номер:	86:10:0101253:123		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101253		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:136:002:000029430; Кадастровый номер 86:10:0000000:0000:71:136:002:000029430; Условный номер 86-86-03/062/2011-552
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1
Площадь:	93
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Комната отдыха
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Деревянные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1990
Кадастровая стоимость, руб.:	4845.3
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:10:0101253:482
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
21.11.2023г. № КУВИ-001/2023-262588808			
Кадастровый номер:		86:10:0101253:123	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		27356, изменением сведений о площади и определением местоположения здания "Комната отдыха" с кадастровым номером 86:10:0101253:123, в результате изменения Требований к определению площади здания и уточнения линейных размеров., 276, 2023-10-16	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Левых Маргарита Петровна, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СУРГУТА	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C8B38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 7			
21.11.2023г. № КУВИ-001/2023-262588808			
Кадастровый номер:		86:10:0101253:123	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ город Сургут
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86-03/052/2013-617 15.05.2013 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:	17.06.2021 07:16:20	
	номер государственной регистрации:	86:10:0101253:123-86/055/2021-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.04.2021 по 19.04.2036	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Сургутские городские электрические сети", ИНН: 8602015464, ОГРН: 1068602153773	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды муниципального имущества, № 61, выдан 20.04.2021, Администрация города Сургута	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности		
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576AC1DC8425108	
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
	Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 7		
21.11.2023г. № КУВИ-001/2023-262588808		
Кадастровый номер:	86:10:0101253:123	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C8B38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
21.11.2023г. № КУВИ-001/2023-262588808			
Кадастровый номер:		86:10:0101253:123	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
21.11.2023г. № КУВИ-001/2023-262588808			
Кадастровый номер:		86:10:0101253:123	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-86, зона 3						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	985047.72	3576271.84	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	985047.56	3576271.8	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	985047.11	3576273.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	985035.2	3576270.27	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	985035.65	3576268.58	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	985035.49	3576268.53	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	985037	3576263.02	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	985049.21	3576266.34	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	985047.72	3576271.84	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108		
	Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7
21.11.2023г. № КУВИ-001/2023-262588808						
Кадастровый номер:			86:10:0101253:123			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат 86.3						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

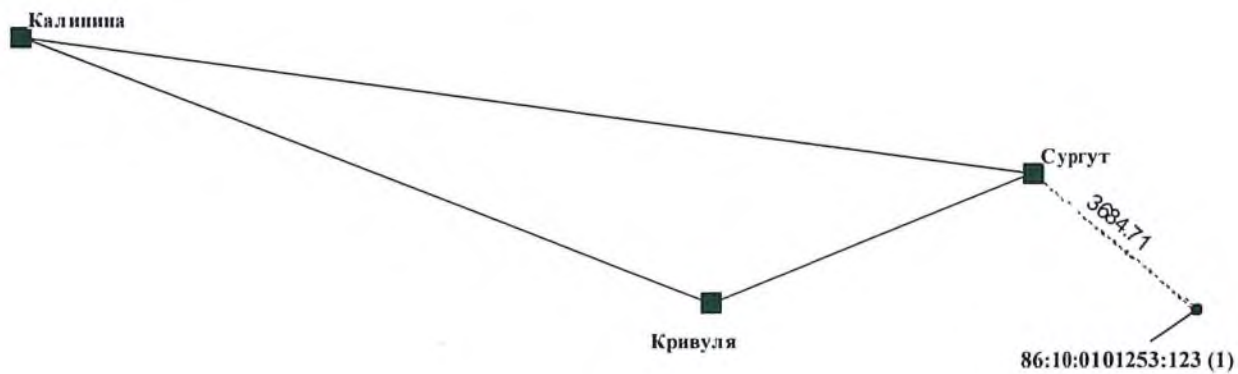
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН	
Здания	
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)</i>	
Дата подготовки технического плана: «10» ноября 2023 г.	
(число, месяц, год)	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: изменением сведений о площади и определением местоположения здания "Комната отдыха" с кадастровым номером 86:10:0101253:123, в результате изменения Требований к определению площади здания и уточнения линейных размеров.	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:	
В отношении физического лица:	
фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица: -	
страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС): -	
наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность: -	
адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: -	
В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления:	
полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование: Муниципальное казенное учреждение "Казна городского хозяйства"	
основной государственный регистрационный номер: 1028600588224	
идентификационный номер налогоплательщика: 8602002923	
В отношении иностранного юридического лица:	
полное наименование: -	
страна регистрации (инкорпорации): -	
3. Сведения о кадастровом инженер:	
Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии): Арефьева Александра Сергеевна	
Основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): -	
Страховой номер индивидуального лицевого счета: 127-103-811 18	
Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр : 4386, «27» февраля 2015 г.	
Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер:	
А СРО "Кадастровые инженеры"	
Контактный телефон: +79825034315	
Почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии), по которым осуществляется связь с кадастровым инженером:	
г. Сургут, ул. Югорская, д. 15, кв. 169 aleksashs@mail.ru	
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ООО "СБКР", 628406, ХантыМансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Университетская, д. 29/2	
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы:	
Договор. № 276, «16» октября 2023 г.	

Характеристики объекта недвижимости

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	86:10:0101253:123
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Инвентарный номер: 71:136:002:000029430 (27.07.2011, СГМУП "Бюро технической инвентаризации")
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	86:10:0101253
5.1	Номера кадастровых округов	-
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	-
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	86:10:0101253:482
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	-
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	-
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	-
8	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, 628401, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	-
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	-
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Комната отдыха
13	Количество этажей объекта недвижимости	1
	в том числе подземных	-
14	Материал наружных стен здания	Деревянные

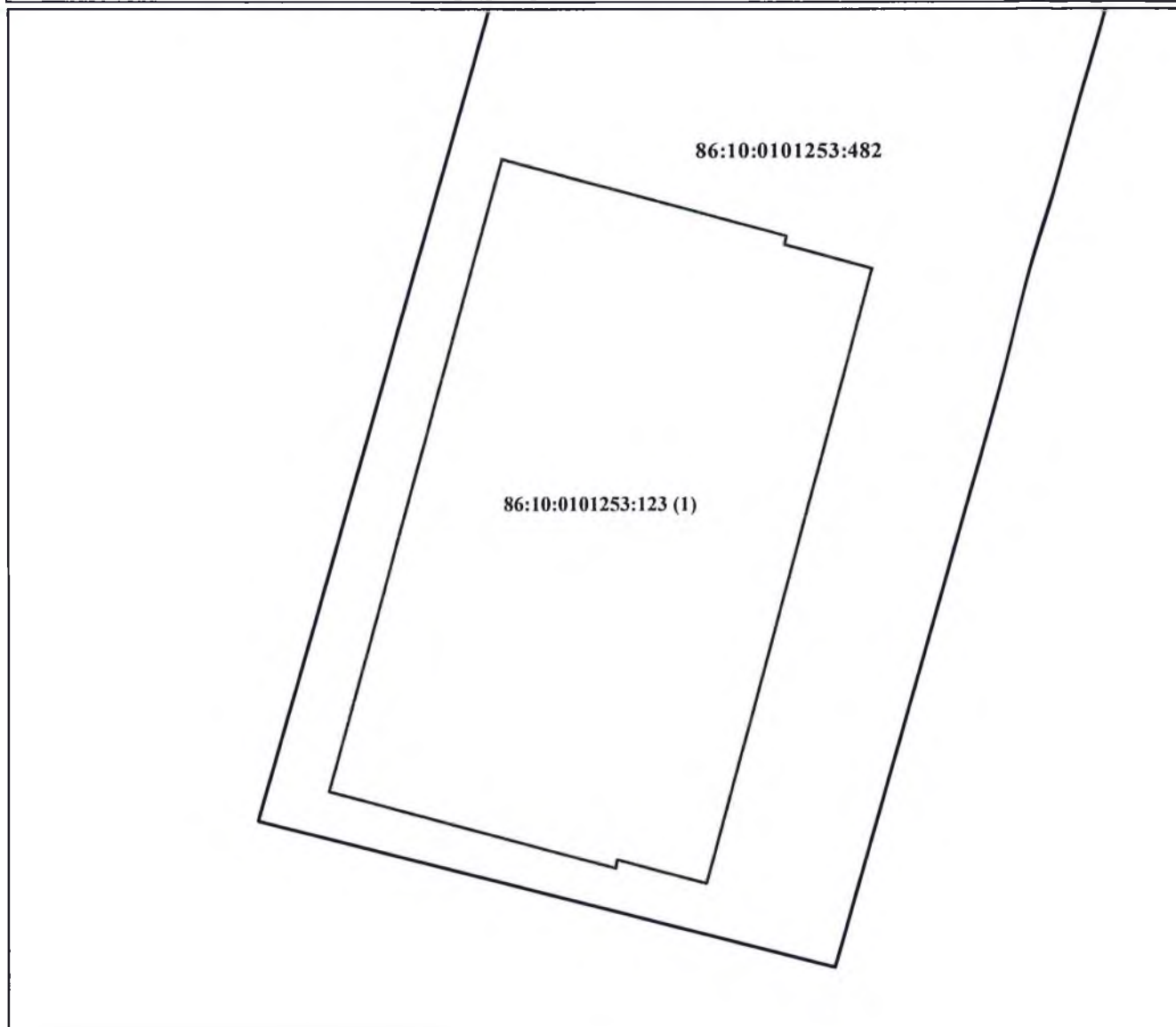
СХЕМА ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ ПОСТРОЕНИЙ



Условные обозначения:

	Пункты геодезического обоснования
	Направление геодезических измерений
	Контур, образованный проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания
86:10:0101253:123 (1)	Номер контура здания
•	Характерная точка контура здания

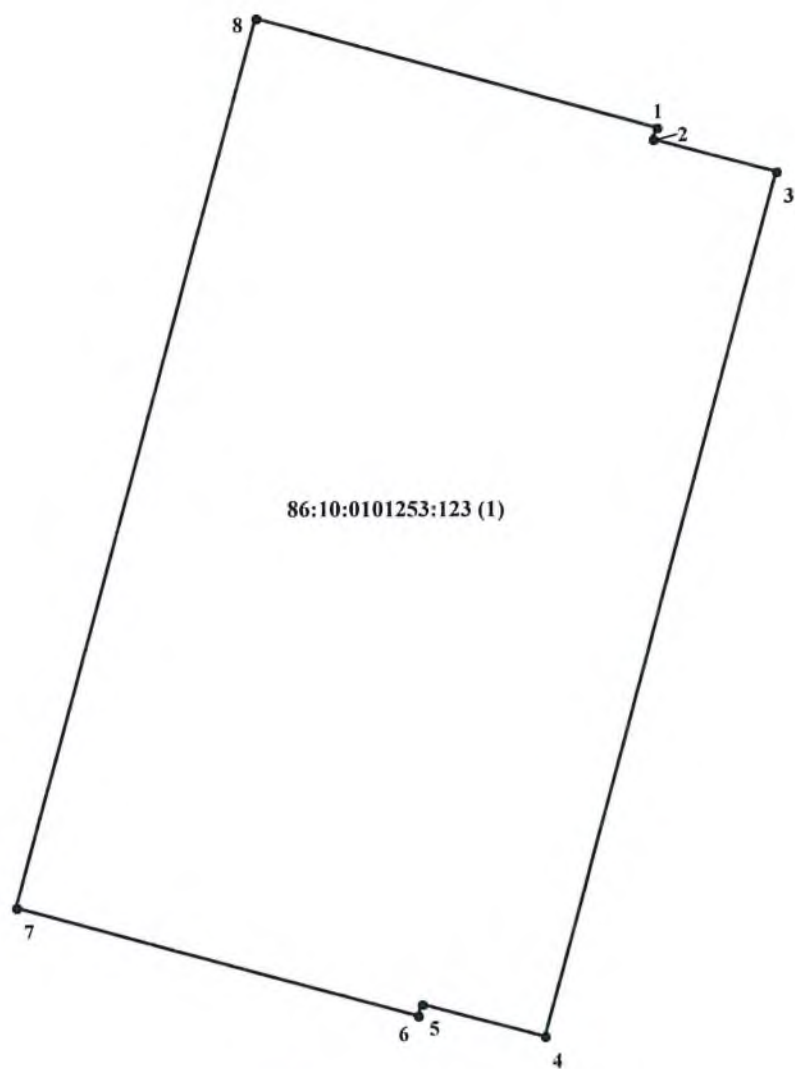
СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗДАНИЯ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Условные обозначения:

86:10:0101253:482	Кадастровый номер земельного участка
—————	Граница земельного участка
—————	Контур, образованный проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания
86:10:0101253:123 (1)	Номер контура здания

ЧЕРТЕЖ КОНТУРА ЗДАНИЯ



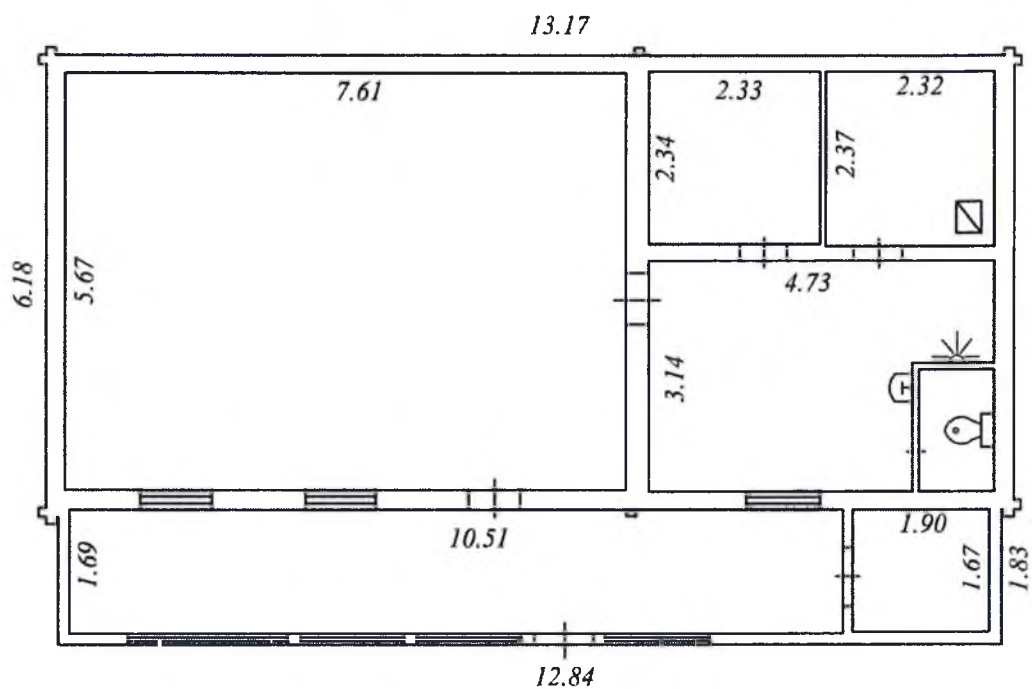
Масштаб 1:100

Условные обозначения:

—	Контур, образованный проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания
86:10:0101253:123 (1)	Номер контура здания
• 1	Характерная точка и номер точки контура здания

ПЛАН ЗДАНИЯ

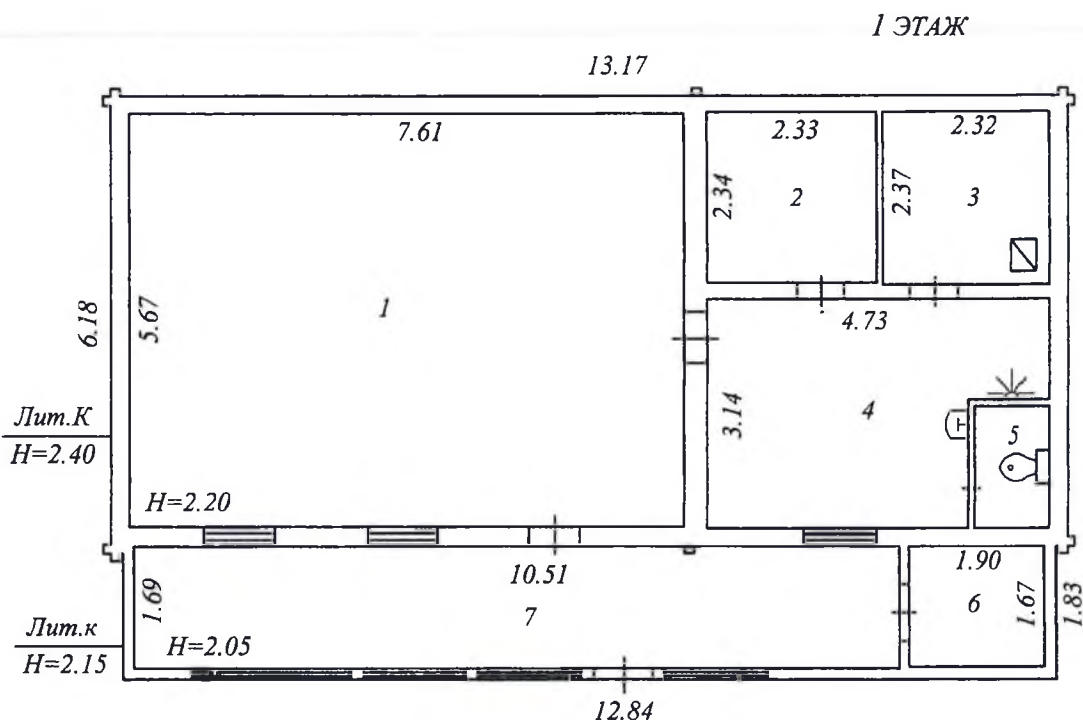
1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 100

Условные обозначения:

2.81	линейный размер
	стены, перегородки
	стена с окном и дверью
	лестница



Лит.К - Основное строение (1990 г.н.)

фундамент - ж/б ленточный
 стены - брусчатые
 перегородки - дощатые
 крыша - металлочерепица
 перекрытие - деревянное утепленное
 наружная отделка - покраска
 внутренняя отделка - вагонка
 полы - дощатые, керамическая плитка
 окна - переплеты деревянные,
 2-ое остекление, створные
 двери - деревянные, огнеупорные
 отопление - радиаторы от электричества,
 печь металлическая
 водопровод - от скважины
 канализация - септик
 горячее водоснабжение - от бойлера
 электроснабжение - открытая проводка

Лит.к - Холодный пристрой

фундамент - бетонный
 стены - дощатые
 перегородки - дощатые
 крыша - металлочерепица
 перекрытие - настил из досок
 наружная отделка - покраска
 внутренняя отделка - вагонка
 полы - дощатые
 окна - переплеты деревянные,
 1-ое остекление, глухие
 двери - деревянные
 электроснабжение - открытая проводка

1	комната отдыха	7.61*5.67	43.1	кв.м
2	комната отдыха	2.33*2.34	5.5	кв.м
3	парилка	2.32*2.37	5.5	кв.м
4	душевая	4.73*3.14-1.75*1.15	12.8	кв.м
5	туалет	1.06*1.66	1.8	кв.м
6	бойлерная	1.90*1.67	3.2	кв.м
7	холодный пристрой	10.51*1.69-0.13*0.09	17.8	кв.м
Итого по зданию:			89.7	кв.м

Площадь здания в соответствии с приложением 2 к приказу
 Росреестра №П/0393 от 23.10.2020 г: 93.0 кв.м

Подсчет площади здания в
 соответствии с приложением 2
 к приказу Росреестра №П/0393
 от 23.10.2020 г:

$$12.66*5.67+1.69*12.54=93.0$$

Общество с ограниченной ответственностью "Сургутское бюро кадастровых работ"



Абрис. Комната отдыха

Проверил	Дивова С.А.	19.10.2020 г.	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	Лист	1
Выполнил	Арефьева А.С.	19.10.2020 г.		Листов	1
				Масштаб	1:100

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Деловой Союз Оценщиков»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 25392 от 17.05.2024 г.

**на Отчет № 53/24
об определении рыночной стоимости объекта
недвижимого имущества – Нежилое здание –
Комната отдыха, кадастровый номер
86:10:0101253:123, назначение: нежилое,
площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том
числе подземных 0, адрес (местонахождение)
объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-
Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1.**

Цель экспертизы:

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

Период проведения экспертизы:

с 07.05.2024 г. по 17.05.2024 г.

**МОСКВА
2024**

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ЭКСПЕРТИЗУ

Основание проведения экспертизы:	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ № 8 от 27 февраля 2024 года
Заказчик экспертизы:	Департамент ДИЗО Администрации города Сургута ОГРН 1218600009000 от 16.09.2021 г. ИНН 8602303825 /КПП 860201001 628404, Россия, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Сургут г., Восход ул., зд.4
Исполнитель экспертизы:	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» ОГРН 1107799001310 от 20.07.2012 г. ИНН 7720286797/КПП 770601001 119180, Россия, Москва г., Большая Якиманка ул., д.31, 3 эт., пом.І, комн.22; 22а; 23; 23а; 24;24а; 40
Вид экспертизы:	Экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.
Объект экспертизы:	Отчет № 53/24 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Нежилое здание – Комната отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое, площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1
Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке:	Не представлены
Дата составления отчета об оценке	19.04.2024 г.
Период проведения экспертизы:	с 07.05.2024 г. по 17.05.2024 г.
Эксперты:	Еценков Алексей Викторович – член Экспертного совета Саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков». Регистрационный номер реестра членов саморегулируемой организации оценщиков № 0343. Дата включения в реестр 01.06.2011 г. Квалификационный аттестат № 000008-005 (Протокол о сдаче ЕКЭ №01 от 06.09.2013 г. Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего профессионального образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА" (МФЮА)) Квалификационные аттестаты: «Единый квалификационный аттестат» № 000008-005 от 06.09.2013, Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего профессионального образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА" (МФЮА); «Оценка

	недвижимости» № 000077-1 от 12.09.2017, ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"; «Оценка движимого имущества» № 014770-2 от 21.09.2018, ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"; «Оценка недвижимости» № 021870-1 от 25.06.2021, ФБУ "Федеральный ресурсный центр"; «Оценка движимого имущества» № 029024-2 от 31.08.2021, ФБУ "Федеральный ресурсный центр"
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке	Авторы данного заключения выступают в роли независимых экспертов. Они принимают на себя обязательства произвести экспертизу предложенного Отчета объективно. Гонорар экспертов не зависит от содержания заключения. Его величина определяется объемом и сложностью работы. В соответствии с требованиями конфиденциальности автор накладывает следующие ограничения на использование данного экспертного заключения: • использование результатов экспертизы для любых целей, кроме указанной в данном заключении; • копирование и любое распространение экспертного заключения, использование в средствах массовой информации без письменного согласия авторов. Авторы не обязаны участвовать в различных спорах, разбирательствах в судах, связанных с последствиями оценки, а также не несут ответственности за последствия событий, наступивших в результате законного или незаконного использования данного заключения. Экспертное заключение определяет соответствие или несоответствие отчета действующим документам только на дату оценки, независимо от даты поступления отчета на экспертизу. Возможность использования результатов Отчета после даты оценки определяется оценщиком и не входит в компетенцию эксперта, если это специально не оговорено в задании на экспертизу. Исходя из задач экспертизы – проанализировать отчет об оценке, перед экспертом не ставятся задачи личного ознакомления с объектом оценки и документацией Заказчика, анализа исходных данных, проведения интервью с заказчиком и оценщиком, производства каких-нибудь измерений на местности. Эксперт должен проверить правильность примененных методов и методик, и правильность вычислений посредством анализа текста Отчета. Эксперт не имеет возможности гарантировать точность исходных данных, заявленных оценщиком в отчете. Вышеуказанные объемы работ эксперт выполняет в случае поручения ему проведения повторной оценки объекта.

1.2. СВЕДЕНИЯ ИЗ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Наименование объекта оценки	Нежилое здание – Комната отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое, площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1.
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности
Рыночная стоимость, руб.:	

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Нежилое здание – Комната отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое, площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1	6 248 000,00 (Шесть миллионов двести сорок восемь тысяч) рублей 00 копеек	5 206 666,67 (Пять миллионов двести шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

Вид определяемой стоимости	рыночная
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества
Дата определения стоимости объекта оценки:	19.04.2024 г.
Предпосылки стоимости:	
предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним	Предполагается сделка с объектом оценки.
участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники)	Участники сделки или пользователи объекта являются гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи
предполагаемое использование объекта (наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация)	Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.
характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи	Характер сделки – сделка в типичных условиях.
Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку):	Не предусмотрены.

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

1.4. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ЭКСПЕРТИЗЫ:

1. Заверенная копия Отчета №53/24 от 19.04.2024 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.



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

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

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

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

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

01.11	Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.	ФСО-VI, п.2	+
01.12	Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений). В таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 настоящего федерального стандарта оценки.	ФСО-VI, п.6	не требуется
02	Обязательные требования к содержанию отчета об оценке	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, Раздел II	+
02.01	Дата составления отчета	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.1	+
02.02	Порядковый номер отчета	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.1	+
02.03	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.2	+
02.04	Информация, содержащаяся в задании на оценку	ФСО-VI, п.7 пп.3	+
02.04.01	Объект оценки:	ФСО-IV, п.3 пп.1	+
02.04.01.01	- идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик		+
02.04.01.02	- описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости,		+
02.04.01.03	- связанные с правами на объект оценки ограничения и обременения		+
02.04.01.04	- если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.	ФСО-III, п.5	+
02.04.02	Цель оценки	ФСО-IV, п.3 пп.2	+
02.04.02.01	- указание ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)		+
02.04.03	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	ФСО-IV, п.3 пп.3	+
02.04.04	Вид стоимости	ФСО-IV, п.3 пп.4	+
02.04.04.01	- предпосылки стоимости (если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)"):		+
02.04.04.01.01	• предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;	ФСО-II, п.3 пп.1	+



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

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



02.13.01.03	Год постройки		+
02.13.01.04	Площадь здания (помещения)		+
02.13.01.05	Строительный объем		+
02.13.01.06	Тип конструктивной системы (группа капитальности)		+
02.13.01.07	Этажность (расположение оцениваемого помещения в здании)		+
02.13.01.08	Износ здания по тех. паспорту БТИ с годом обследования		не требуется
02.13.01.09	Конструктивные элементы здания и их состояние		+
02.13.01.10	Состояние отделки по шкале (отлично-аварийно)		+
02.13.01.11	Качество отделки по шкале (люкс-евроремонт-под отделку)		+
02.13.01.12	Наличие инженерных коммуникаций		+
02.13.01.13	Высота помещений (этажа)		+
02.13.01.14	Фотографии объекта:		+
02.13.01.14.01	общий вид здания		+
02.13.01.14.02	вид помещений		+
02.13.01.14.03	вид чердаков (при наличии)		не требуется
02.13.01.14.04	вид подвалов (при наличии)		не требуется
02.13.01.14.05	ближайшее окружение		+
02.13.01.14.06	условия подъезда, подъездные пути		+
02.13.01.15	Данные по земельному участку :		+
02.13.01.15.01	категория		+
02.13.01.15.02	ВРИ		+
02.13.01.15.03	кадастровая стоимость земельного участка		+
02.13.01.15.04	наружные коммуникации (подключенные и возможность подключения отсутствующих)		+
02.13.01.16	Снимок карты в крупном (глобальном) масштабе и масштабе города с указанием местоположения здания, а также карта расположения объекта в квартале застройки с привязкой к знаковым местам (метро, центральная улица и т.п.)		+
02.13.01.17	Снимок кадастровой карты земельного участка (кроме встроенных помещений, если права на землю не оформлены)		не требуется
02.13.01.18	Описание местоположения:		+
02.13.01.18.01	зона (промышленная, жилая, общественная и т.д.)		+
02.13.01.18.02	расположение согласно территориальному зонированию по ПЗЗ или ГП (при наличии)		не требуется
02.13.01.18.03	дороги, ж/д пути		+
02.13.01.18.04	водоемы и проч.		+
02.13.01.18.05	описание местоположения с точки зрения типа объекта (наличие пешеходных и транспортных потоков, транспортная доступность личным, грузовым и общественным транспортом и т.д.)		+
02.13.01.18.06	описание социально-бытовой инфраструктуры (для жилой и коммерческой недвижимости)		+
02.13.01.18.07	описание населенного пункта, если населенный пункт крупный (более 500 тыс. чел.), то района расположения объекта		+
02.13.01.19	Сведения об:		+
02.13.01.19.01	Обременениях, связанных с объектом оценки		+
02.13.01.19.02	Износе		+
02.13.01.19.03	Устареваниях		+

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

02.16	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	ФСО-7, раздел 6	+
02.16.01	Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано		+
02.17	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке		+
02.17.01	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:	ФСО-VI, п.7 пп.13	+
02.17.01.01	• последовательность определения стоимости объекта оценки,		+
02.17.01.02	• обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать		+
02.17.01.03	• процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты		+
02.17.01.04	• согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;		+
02.17.02	В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.	ФСО-V, п.2	+
02.17.03	При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать:	ФСО-V, п.2	+
02.17.03.01	• специфику объекта оценки		+
02.17.03.02	• цели оценки,		+
02.17.03.03	• вид стоимости,		+
02.17.03.04	• достаточность и достоверность исходной информации,		+
02.17.03.05	• допущения и ограничения оценки.		+
02.17.04	Доходный подход	ФСО-V, пп.11-23, ФСО-7 п.23	не применялся, отказ обоснован
02.17.04.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:	ФСО-V, п.12	не требуется
02.17.04.01.01	1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);		не требуется
02.17.04.01.02	2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).		не требуется
02.17.04.02	Основные этапы доходного подхода:	ФСО-V, п.16	не требуется
02.17.04.02.01	1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки		не требуется

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

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

02.17.04.07.04.03	• срок полезного использования объекта оценки;		не требуется
02.17.04.07.04.04	• специфические риски объекта оценки.		не требуется
02.17.04.08	В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.	ФСО-V, п.23	не требуется
02.17.04.09	Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов за период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки		не требуется
02.17.04.09.01	обоснование выбора момента дисконтирования - на начало, середину или конец периода		не требуется
02.17.05	Затратный подход	ФСО-V, п.24-33, ФСО-7, п.24	+
02.17.05.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:	ФСО-V, п. 25	+
02.17.05.01.01	1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;		+
02.17.05.01.02	2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.		+
02.17.05.02	Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный (расчет ведется методами, применимыми для расчета стоимости земельных участков)	ФСО-7, п.24	+
02.17.05.03	Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства с выбором единицы сравнения	ФСО-7, п.24	+
02.17.05.03.01	описание строительного аналога		+
02.17.05.03.02	описание различий строительного аналога и оцениваемого объекта		+
02.17.05.03.03	расчет корректировок на расхождение между оцениваемым объектом и аналогом		+
02.17.05.03.04	описание и расчет примененных индексов		+
02.17.05.03.05	определение прибыли предпринимателя	ФСО-7, п.24	+
02.17.05.04	Определение износа и устареваний	ФСО-7, п.24	+
02.17.05.05	Определение стоимости объектов капитального строительства с учетом износов и устареваний	ФСО-7, п.24	+
02.17.05.06	Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства	ФСО-7, п.24	+
02.17.06	Сравнительный подход	ФСО-V, п.4-10, ФСО-7, п.22	не применялся,

			отказ обоснован
02.17.06.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:	ФСО-V, п. 5	не требуется
02.17.06.01.01	1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);		не требуется
02.17.06.01.02	2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);		не требуется
02.17.06.01.03	3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);		не требуется
02.17.06.01.04	4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).		не требуется
02.17.06.01.05	При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке	ФСО-7, п.22	не требуется
02.17.06.02	При проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:	ФСО-V, п. 7	не требуется
02.17.06.02.01	1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;		не требуется
02.17.06.02.02	2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);		не требуется
02.17.06.02.03	3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.	ФСО-V, п. 7	не требуется
02.17.06.02.04	Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.		не требуется
02.17.06.03	Для расчетов методом ВРМ аналоги должны иметь как цену продажи, так и арендные ставки. Арендные ставки должны включать коммунальные услуги и эксплуатацию или не включать коммунальные услуги и эксплуатацию (одинаково)		не требуется
02.17.06.04	Аналогов должно быть не менее 3		не требуется
02.17.06.05	Аналоги должны относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект		не требуется
02.17.06.06	Аналоги должны быть расположены в том же населенном пункте, что и объект, в крайнем		не требуется

	случае в том же регионе в сопоставимом населенном пункте		
02.17.06.07	По аналогам должны быть описаны их качественные и количественные характеристики и они должны совпадать с приведенными в объявлениях		не требуется
02.17.06.08	Дата публикации объявления с аналогом должна быть до даты оценки		не требуется
02.17.06.09	Описание, обоснование и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов		не требуется
02.17.06.09.01	размер корректировки должен попадать в диапазоны значений ценообразующих факторов из анализа рынка		не требуется
02.17.06.09.02	ввод корректировки на различие в размерах участков при оценке зданий с избыточными земельными участками (значительно больше пятна застройки)		не требуется
02.17.06.09.03	по итогам внесения корректировок, суммарная величина относительных корректировок по модулю (за исключением корректировки на торг) (абсолютные перевести в относительные) не должна превышать 60%		не требуется
02.17.06.09.04	коэффициент вариации скорректированных значений цен не должен превышать 30%		не требуется
02.17.06.10	Корректировка на наличие обременений - при их наличии (сервитут, аренда и проч.)		не требуется
02.17.06.11	Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам		не требуется
02.17.06.11.01	обоснование выбора методологии взвешивания		не требуется
02.17.06.11.02	обоснование выбора весов - если прямо не следует из методологии		не требуется
02.17.06.11.03	проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными, приведенными в обзоре рынка		не требуется
02.17.06.12	Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода	ФСО-7, п.27	не требуется
02.18	Согласование результатов	ФСО-7, п.28-30	+
02.18.01	При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов	ФСО-V, п.3	-
02.18.02	Описание процедуры согласования		не требуется
02.18.02.01	результаты подходов не должны различаться более чем на 20%	ст. 40 НК РФ	не требуется
02.18.02.02	проведение анализа качества результатов оценки в каждом подходе (следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов)	ФСО-7, п.28	не требуется

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



Комментарии эксперта

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

Вывод:

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

3. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

Для целей оценки объекта в Отчете использован затратный подход.

1. Расчет стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода.

В рамках подхода применен метод сравнительной единицы.

Для расчета стоимости замещения использована информация сборников Ко-Инвест. Оценщик подобрал сопоставимый объект-аналог. В ходе расчетов внесены необходимые корректировки на отличия в уровне цен.

Величина прибыли предпринимателя, учтенная в расчетах обоснована.

В расчетах учтен физический износ, признаков функционального и внешнего устаревания Оценщик не обнаружил.

Стоимость прав на земельный участок, относящийся к объекту оценена методом распределения с использованием данных ассоциации Статриелт.

Полученный в рамках подхода результат, по мнению Эксперта, соответствует рыночным условиям.

Замечаний по обоснованию и применению метода и произведенным расчетам нет.

2. Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода.

В рамках данного отчета сравнительный подход не использовался. Отказ от применения сравнительного подхода обоснован.

3. Расчет стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода.

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

Вывод:

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

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

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

Комментарии:

Экспертом были проведены:

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

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

Объект		
Нежилое здание – Комната отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое, площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1.		
Рыночная стоимость, руб.:		
Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Нежилое здание – Комната отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое, площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1	6 248 000,00 (Шесть миллионов двести сорок восемь тысяч) рублей 00 копеек	5 206 666,67 (Пять миллионов двести шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек



Вывод:

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

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

Замечаний по обоснованию и произведенным расчетам нет.

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



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

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

Рекомендация Экспертного совета НП СРО «ДСО»

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОТЧЕТУ:

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

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

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

Вывод по Отчету

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

Утверждаю
Председатель Экспертного
совета

Эксперт



Курепов М. М.

Еценков А. В.



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Единый стандарт качества

ИНН 8613008405
КПП 861301001
ОГРН 1228600001475
standartocenki@mail.ru

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

Утверждаю

Генеральный директор
ООО «Стандарт оценки»

А. Д. Сербская



Отчет № 53/24

**об оценке объекта недвижимого имущества – Нежилое здание – Комната
отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое,
площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес
(местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-
Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1**

ЗАКАЗЧИК:

Департамент имущественных и земельных отношений
Администрации города Сургута

ДАТА ОЦЕНКИ:

19 апреля 2024 г.

СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

08 апреля 2024 г. – 19 апреля 2024 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

19 апреля 2024 г.

пгт. Игрим, 2024



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1

19 апреля 2024 г.

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

Уважаемый Алексей Викторович!

В соответствии с Муниципальным контрактом № 4 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 14 февраля 2024 года оценщиками ООО «Стандарт оценки» произведена оценка объекта недвижимого имущества – **Нежилое здание – Комната отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое, площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1** (Далее – Объект оценки).

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

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

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Нежилое здание – Комната отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое, площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1	6 248 000,00 (Шесть миллионов двести сорок восемь тысяч) рублей 00 копеек	5 206 666,67 (Пять миллионов двести шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

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

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

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Стандарт оценки»



А. Д. Сербская



ОГЛАВЛЕНИЕ

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



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



5.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	17
5.2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА.....	17
5.2.1. Общие допущения и ограничения	17
5.2.2. Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки	19
5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах.....	20
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	21
6.1. ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ	21
6.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
6.3. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
7.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
7.1.1. Сведения об имущественных правах	25
7.1.2. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки.....	25
7.1.3. Сведения о физических свойствах Объекта оценки	26
7.1.4. Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки	26
7.1.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки	26
7.1.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки.....	27
7.1.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	28
7.1.8. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки	28
7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
8.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ.....	29
8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки	29
8.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе ..	30
8.1.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки ..	31
8.1.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки.....	31
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	31
8.3. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ ..	32
8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	34
8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	35
8.6. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	35
8.7. ВЫВОД.....	36



9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....	37
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
10.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	38
10.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ.....	38
10.2.1. Затратный подход.....	38
10.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	38
10.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	39
10.2.2. Сравнительный подход.....	48
10.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода	49
10.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода	49
10.2.3. Доходный подход	49
10.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	49
10.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода.....	50
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	51
11.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ.....	51
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.....	51
11.3. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	51
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	53



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1.1. Информация об Объекте оценки

Объект оценки	Нежилое здание – Комната отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое, площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1
Кадастровый (или условный) номер Объекта оценки	86:10:0101253:123
Площадь, кв. м	93
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-03/052/2013-617 от 15.05.2013 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, номер государственной регистрации 86:10:0101253:123-86/055/2021-1 от 17.06.2021 г., срок действия с 19.04.2021 г. по 19.04.2036 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 21.11.2023 г. № КУВИ-001/2023-262588808

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

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

Таблица 1.2. Результаты оценки при применении затратного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей
Нежилое здание – Комната отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое, площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1	6 247 674

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

Сравнительный подход не применялся

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

Доходный подход не применялся

1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Единственный оценщик

Таблица 1.3. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Нежилое здание – Комната отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое, площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1	6 248 000,00 (Шесть миллионов двести сорок восемь тысяч) рублей 00 копеек	5 206 666,67 (Пять миллионов двести шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

1.4. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Отчет № 53/24

1.5. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

19 апреля 2024 г.

1.6. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Нежилое здание – Комната отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое, площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1.

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

В состав Объекта оценки входит – Нежилое здание – Комната отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое, площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1.

2.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 2.1. Информация об имущественных правах на Объект оценки

Объект оценки	Нежилое здание – Комната отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое, площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-03/052/2013-617 от 15.05.2013 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 21.11.2023 г. № КУВИ-001/2023-262588808

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

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

Объект оценки	Нежилое здание – Комната отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое, площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, номер государственной регистрации 86:10:0101253:123-86/055/2021-1 от 17.06.2021 г., срок действия с 19.04.2021 г. по 19.04.2036 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 21.11.2023 г. № КУВИ-001/2023-262588808

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

Право собственности без учета ограничений (обременений).

2.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества.

2.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С



ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

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

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

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

Оценщику не известны.

2.9. СОБЛЮЖДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

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

2.10. ФОРМА ПРЕДСТАВЛЕННОЙ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

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

2.11. ВИД СТОИМОСТИ

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

Предпосылки стоимости:

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

2.12. ДАТА ОЦЕНКИ

19 апреля 2024 г.

2.13. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

08 апреля 2024 г. – 19 апреля 2024 г.

2.14. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

19 апреля 2024 г.

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

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



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

Отраслевые эксперты не привлекались.

2.17. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

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

2.18. ФОРМА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.

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

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

2.20. ИНЫЕ СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Не предусмотрены.

2.21. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИНЫХ РАСЧЕТНЫХ ВЕЛИЧИН

Не требуется.



3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ¹

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

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

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

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

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

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



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

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

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

3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ²

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

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

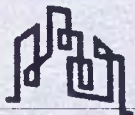
- Требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Требования общих стандартов оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200); специальных стандартов оценки, определяющих дополнительные требования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

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

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

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

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



3.2.2. Сведения о независимости оценщика

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

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

3.3. СВЕДЕНИЯ О КОНТРОЛИРУЮЩЕМ ОРГАНЕ ОЦЕНЩИКА³

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

Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»

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

Телефон: (863) 299-42-29.

Адрес электронной почты: sro-mso@mail.ru

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

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



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

4.1.1. Организационно-правовая форма заказчика оценки

Муниципальное казенное учреждение

4.1.2. Полное наименование

Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута

4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1218600009000

4.1.4. Дата регистрации/присвоения ОГРН

16.09.2021 г.

4.1.5. Место нахождения

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика

Сербская Анна Дмитриевна

4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Член саморегулируемой организации Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 28.05.2021 за регистрационным номером № 1502
тел: (863) 299-42-29, факс: (863) 299-42-30
e-mail: sro-mso@mail.ru

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

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

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

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

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

4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

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



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Федеральное государственное учреждение

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

4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2018 года.

4.2.7. Место нахождения оценщика

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

4.2.8. Контактный телефон оценщика

8 (909) 366 23 66

4.2.9. Адрес электронной почты оценщика

standartocenki@mail.ru

4.2.10. СНИЛС оценщика

169-678-154 38

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

4.2.11.1. Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

4.2.11.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки»

4.2.11.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1228600001475

4.2.11.4. Дата регистрации/присвоения ОГРН

22.02.2022 г.

4.2.11.5. Место нахождения

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

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

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

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

Не привлекались.



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

5.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

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

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

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

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

5.2.1. Общие допущения и ограничения

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

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

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

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

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

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

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



необходимость выявления таковых.

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

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

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

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

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

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

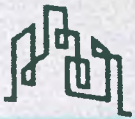
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено контрактом на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение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

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

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

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

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей.



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

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

5.2.2. Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Проведение оценки Объекта оценки в предположении его использования не по



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

5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

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

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

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

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

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



6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость определяется как:

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



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

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

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

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

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

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

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



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание – Комната отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое, площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1.

Описание района расположения Объекта оценки

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

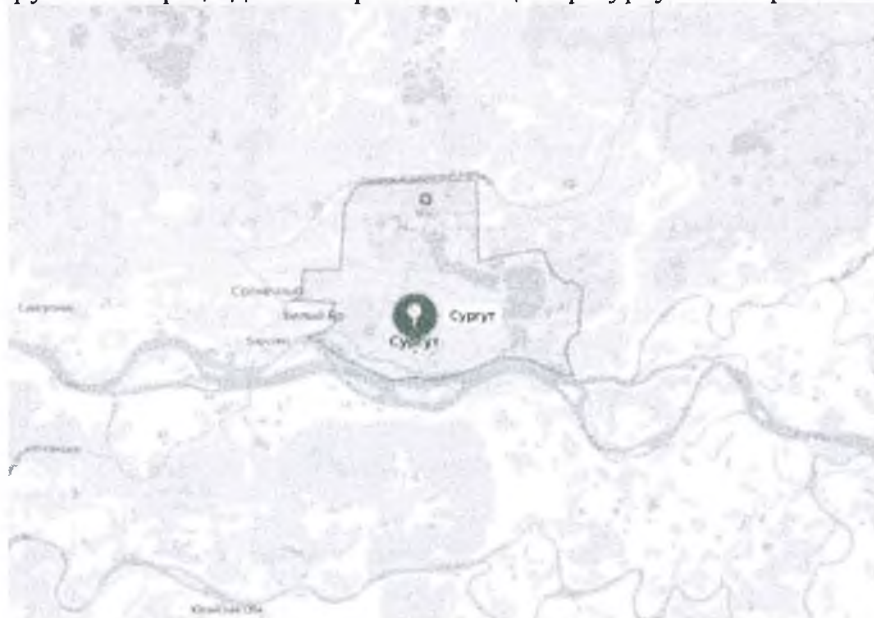


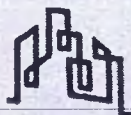
Рисунок 7.1. Местонахождение города Сургута

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

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

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

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



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Единый стандарт оценки

Климат Сургута												
Показатель	Янв	Фев	Март	Апр	Май	Июнь	Июль	Авг	Сен	Окт	Нояб	Дек
Абсолютный максимум, °C	2,2	6,5	11	23	31,8	33,5	36,2	35,9	29,8	22,5	12	1,8
Средний максимум, °C	-16,3	-14,2	-4,3	1,8	16,6	18,9	22,4	18,2	16,4	8,5	-0,3	-14,2
Средняя температура, °C	-20	-18,3	-9,3	-2,8	5,8	10,4	13,7	10,4	7,4	-4,2	-11,5	-15
Средний минимум, °C	-25,8	-22	-13,6	-1,1	5,7	10,1	14	16,6	4,8	-3,6	-14,6	-25,7
Абсолютный минимум, °C	-34,3	-30,3	-18,7	-7,7	-2,9	-0,7	-0,7	-1,7	-11,5	-20,7	-29,9	-35
Норма осадков, мм	25	22	29	25	58	57	76	83	86	55	36	13

Рисунок 7.2. Климат города Сургута

Численность населения										
1987	1991	1996	1999	1999	1999	1999	1999	1999	1999	1999
1100	11600	11700	12280	12511	119 000	134 011	176 000	176 000	107 343	
1982	1985	1986	1987	1989	1990	1991	1992	1993	1994	
1156 000	1217 000	1215 000	1227 000	1247 823	1256 000	1261 000	1269 000	1259 000	1259 600	
1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	
1265 000	1269 000	1270 000	1277 000	1276 100	1274 000	1276 900	1285 027	1286 000	1289 500	
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
1291 800	1290 600	1289 800	1294 200	1293 446	1306 675	1308 607	1316 624	1325 511	1332 313	
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021				
1340 845	1348 643	1350 590	1356 189	1373 340	1380 632	1396 443				

Рисунок 7.3. Численность населения города Сургута

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

Структура промышленного производства по видам экономической деятельности в 2013 году:

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

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

Анализ местоположения Объекта оценки

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

Объект оценки: Нежилое здание – Комната отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое, площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1.



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Бизнес-задачи и решения



Рисунок 7.4. Район местонахождения Объекта оценки

Окружающая застройка – промышленная застройка.

К Объекту оценки имеется подъезд – асфальтированная дорога.

В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как удовлетворительное.

Рельеф местности: ровный.

Степень застройки: средняя.

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

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

7.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1.1. Сведения об имущественных правах

Таблица 7.1. Информация об имущественных правах на Объект оценки

Объект оценки	Нежилое здание – Комната отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое, площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Агроная, д. 1
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-03/052/2013-617 от 15.05.2013 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 21.11.2023 г. № КУВИ-001/2023-262588808

7.1.2. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

Ограничения (обременения) — это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, например:

- Сервитут;
- Ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта,



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Генеральный директор: [имя]

непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);

- Доверительное управление;
- Аренда;
- Концессионное соглашение (форма государственно-частного партнёрства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- Арест имущества и другие.

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

Объект оценки	Нежилое здание – Комната отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое, площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, номер государственной регистрации 86:10:0101253:123-86/055/2021-1 от 17.06.2021 г., срок действия с 19.04.2021 г. по 19.04.2036 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 21.11.2023 г. № КУВИ-001/2023-262588808

7.1.3. Сведения о физических свойствах Объекта оценки

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

Таблица 7.3. Информация об Объекте оценки

Объект оценки	Нежилое здание – Комната отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое, площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1
Кадастровый (или условный) номер Объекта оценки	86:10:0101253:123
Площадь, кв. м	93
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-03/052/2013-617 от 15.05.2013 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, номер государственной регистрации 86:10:0101253:123-86/055/2021-1 от 17.06.2021 г., срок действия с 19.04.2021 г. по 19.04.2036 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 21.11.2023 г. № КУВИ-001/2023-262588808

7.1.4. Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки

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

Обоснование износа приведено в разделе 10 настоящего отчета об оценке.

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

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



Объекта оценки

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

- Движимое имущество;
- Недвижимое имущество.

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

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

По данному признаку объект относится к недвижимому имуществу.

Информация о технических, количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта недвижимого имущества определена в соответствии с данными Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 21.11.2023 г. № КУВИ-001/2023-262588808, Технического плана здания от 10.11.2023 г.

Таблица 7.4. Основные характеристики оцениваемого объекта

Характеристика	Описание
Назначение	Нежилое
Наименование	Комната отдыха
Литера	К, к
Год постройки	1990
Высота, м	2,40

Таблица 7.5. Описание конструктивных элементов оцениваемого объекта

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	
		Литера К	Литера к
1	Фундамент	Ж/б ленточный	Бетонный
2	Стены	Брусчатые	Дощатые
3	Перегородки	Дощатые	Дощатые
4	Крыша	Металлочерепица	Металлочерепица
5	Перекрытие	Деревянное утепленное	Настил из досок
6	Наружная отделка	Покраска	Покраска
7	Внутренняя отделка	Вагонка	Вагонка
8	Полы	Дощатые, керамическая плитка	Дощатые
9	Окна	Переплеты деревянные, 2-ое остекление, створные	Переплеты деревянные, 1-ое остекление, глухие
10	Двери	Деревянные, огнеупорные	Деревянные
11	Отопление	Радиаторы от электричества, печь металлическая	-
12	Водопровод	От скважины	-
13	Канализация	Септик	-
14	Горячее водоснабжение	От бойлера	-
15	Электроснабжение	Открытая проводка	Открытая проводка

7.1.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки

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



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

Не обнаружены.

7.1.8. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки

Балансовая стоимость – 457 872,10 руб. (Согласно Справке о балансовой стоимости объектов нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 31.01.2024 г.)

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 21.11.2023 г. № КУВИ-001/2023-262588808;
- Выписка из реестра муниципального имущества № 15-57539 (04) от 16.02.2024 г.;
- Технический план здания от 10.11.2023 г.;
- Справка о балансовой стоимости объектов нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 31.01.2024 г.



8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Таблица 8.1. Основные показатели ВВП, доходов

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

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

Таблица 8.2. Основные показатели промышленной и социальной сферы

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

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



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
СТАТИСТИКИ

Таблица 8.3. Основные показатели заработной платы

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

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

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

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

Таблица 8.4. Основные показатели

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



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

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

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

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

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

Не выявлено.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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



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

Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки – рынок отдельно стоящих зданий коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Период продажи;
- Местоположение;
- Назначение;
- Этаж расположения;
- Состояние отделки;
- Физические характеристики объекта (площадь).

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

8.6. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

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

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

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



Таблица 8.6. Ценообразующие факторы для зданий и сооружений

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

8.7. ВЫВОД

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

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

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

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



9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Заключение о наиболее эффективном использовании:

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



10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

10.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

10.2.1. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Оценка по затратному подходу может производиться на основе:

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

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

$СТ_{\text{замещ}}$ — стоимость замещения;

ТВС — текущая (восстановительная) стоимость;

$И_{\text{об}}$ — износ объекта.

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

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

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



предоставленной Заказчиком, высота оцениваемого объекта составляет 2,40 м. Объем оцениваемого объекта определен в размере 223,2 куб. м (93 кв. м x 2,40 м);

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

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

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

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_0 / V_{спр}$	K_0	$S_0 / S_{спр}$	K_0
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,20
0,30-0,49	1,20	0,50-0,85	1,10
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1,00
0,71-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

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

Объем оцениваемого объекта недвижимого имущества определен в размере 223,2 куб. м. Объем справочного аналога составляет 10 000 куб. м. $V_0 / V_{спр} = 223,2 / 10\,000 = 0,02$. Поправка на разницу в объеме определена в размере 1,22;

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

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

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

C_T – степень готовности объекта;

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



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

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

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

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

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

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

T – месячный темп прироста;

n – количество месяцев начисления.

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

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

Таблица 10.2. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) объекта

Наименование	Единица измерения	Обоснование
Количество единиц измерения объекта оценки	куб. м	223,20
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода	руб.	11 297,00
Обоснование стоимости	-	Справочник Ко-Инвест «Общественные здания», укрупненные показатели стоимости строительства, в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 228 (код: ru03.03.000.0001)
Корректировка на отличия в объемно-планировочных решениях	-	1,22
Корректировка на отличие в конструктивных решениях	-	1,00
Корректировка на сейсмичность	-	1,00
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Общественные здания», укрупненные показатели стоимости строительства, в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 681
Регионально-климатический коэффициент	-	1,207
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 110, январь 2020 г., стр. 181
Степень готовности	%	1,00
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода с учетом всех корректировок	руб.	16 635,30
Стоимость Объекта оценки в ценах базисного периода	руб.	3 712 999
Индекс перехода от цен января 2020 г. к ценам декабря 2021 г.	-	1,1226
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 117, октябрь 2021 г., стр. 53
Индекс перехода от цен декабря 2021 г. к ценам декабря 2022 г.	-	1,1282



Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 121, октябрь 2022 г., стр. 68
Индекс перехода от цен декабря 2022 г. к ценам июня 2023 г.	-	1,0301
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 123, апрель 2023 г., стр. 69
Индекс перехода от цен июня 2023г. к ценам на дату оценки	-	1,0434
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 123, апрель 2023 г., стр. 93
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки без учета НДС (20%)	руб.	5 054 360
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки с учетом НДС (20%)	руб.	6 065 232
Прибыль инвестора	%	16,00
Стоимость воспроизводства (замещения) с учетом прибыли предпринимателя с учетом НДС (20%)	руб.	7 035 669

РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

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

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

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

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

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

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

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



типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

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

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

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

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

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

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

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

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

Неустранимый физический износ определяется только для долговременных элементов здания.

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

Общий физический износ рассчитывается по формуле:

$$\text{Общий физический износ} = [1 - (1 - I_{\text{ФизНеустр}})(1 - I_{\text{ФизУстр}})] \times 100\%, \text{ где:}$$

$I_{\text{ФизНеустр}}$, $I_{\text{ФизУстр}}$ – соответственно неустранимый физический и устранимый физический износы в долях единицы.

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

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



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

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

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

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

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

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

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



Другие источники функционального устаревания могут быть связаны:

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

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

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

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

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

Экономическое устаревание всегда считается неустранимым.

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

Расчет обесценения, вызванного физическим износом

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

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

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

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



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Бухгалтерский аудит

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

ходе изучения предоставленной Заказчиком документации и визуального осмотра оцениваемого объекта недвижимого имущества определено, что повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Данное описание соответствует хорошему состоянию. Физический износ принят в размере максимального значения диапазона хорошего состояния (0% - 20%) – 20%.

Расчет внешнего устаревания

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

Внешнее устаревание на дату оценки не выявлено.

Расчет функционального устаревания

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

Таблица 10.3. Шкала экспертных оценок для определения функционального износа объектов

Описание	Функциональное устаревание, %
Современные конструктивные решения, материалы. Соответствует всем современным стандартам функциональности для подобных зданий/сооружений	0
Здание/сооружение отвечает необходимым критериям планировки, но общие конструктивные решения, дизайн и материалы не соответствуют современным стандартам	1 – 20
Здание/сооружение не соответствует современным стандартам, зданиям, имеющим более практичные с точки зрения эксплуатации и извлечения прибыли решения. Наличие значительных излишних вспомогательных площадей, 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

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

Функциональное устаревание на дату оценки не выявлено.

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

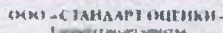
$$I_{\%} = 1 - (1 - I_{\text{физ}\%}) \times (1 - I_{\text{фун}\%}) \times (1 - I_{\text{вн}\%})$$

где $I_{\%}$ - накопленный износ, %;

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

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

$I_{\text{вн}\%}$ - внешний износ, %.



Объект оценки	Физический износ, %	Внешнее устаревание, %	Функциональное устаревание, %	Общий износ, %
Нежилое здание – Комната отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое, площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1	20	0	0	20

Таблица 10.5. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Объект оценки	Восстановительная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Общий износ, %	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) с учетом износов, рублей
Нежилое здание – Комната отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое, площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1	7 035 669	20	5 628 535

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

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



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

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

Таблица 10.6. Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости

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

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

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

$$5\,628\,535 \times 0,11 = 619\,139 \text{ рублей}$$

Общая стоимость оцениваемого недвижимого имущества составит:

$$5\,628\,535 + 619\,139 = 6\,247\,674 \text{ рубля}$$

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества – Нежилое здание – Комната отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое, площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1, определенная затратным подходом, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки с учетом НДС (20%) составила:

$$6\,247\,674$$

(Шесть миллионов двести сорок семь тысяч шестьсот семьдесят четыре) рубля

10.2.2. Сравнительный подход

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

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами,



аналогичными объекту оценки, в частности:

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

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

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

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

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

10.2.3. Доходный подход

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

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

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

Существует два способа определения стоимости имущества в рамках доходного подхода:

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



дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость оцениваемого имущества.

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

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

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



11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Таблица 11.1. Согласование результатов оценки

Подходы к оценке	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.
Затратный подход	6 247 674	1,00	6 247 674
Сравнительный подход	Не применялся	-	Не применялся
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	6 247 674		
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%) с учетом округления, руб.	6 248 000		

11.3. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

Таблица 11.2. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Нежилое здание – Комната отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое, площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1	6 248 000,00 (Шесть миллионов двести сорок восемь тысяч) рублей 00 копеек	5 206 666,67 (Пять миллионов двести шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Единый стандарт качества

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 $\pm 30\%$.

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

Отчет составил оценщик:

Сербская Анна Дмитриевна

Дата составления отчета: 19 апреля 2024 года





ООО - СТАНДАРТ ОЦЕНКИ
Единый стандарт оценки

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

№ 53/24

**об оценке объекта недвижимого имущества – Нежилое здание – Комната
отдыха, кадастровый номер 86:10:0101253:123, назначение: нежилое,
площадь 93 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес
(местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-
Югра, г. Сургут, ул. Аграрная, д. 1**



Информация для оценки

Источники информации для внесения корректировок



КО-ИНВЕСТ®

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2020

для условий строительства в Московской области, Россия
в соответствии со СП 82.01.2020

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

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

Поправки на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием V_о, S_о соответственно и ближайшим параметром из справочных V_{сп}, S_{сп} определяется с помощью коэффициентов:

V _о :V _{сп}	K _в	S _о :S _{сп}	K _п
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,22
0,30-0,49	1,20	0,50-0,74	1,15
0,50-0,74	1,18	0,75-1,11	1,10
0,75-1,11	1,06	1,12-1,50	1,05
1,12-1,50	0,97	1,51-2,00	0,93

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

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

Пример.
Оцениваемое здание имеет площадь 2000 м², выбранный в справочнике объем имеет диапазон от 2500 до 4000 м³, коэффициент на разницу в площади определяется следующим расчетом:

$$2000/2500 = 0,8;$$

2500м² - ближайшее к оцениваемому значению значение площади, принятому соотношению в таблице соответствует коэффициент 1,1.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_сс_н)

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_сс_н) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_{с.с.н.} = \frac{a}{a_0}$$

а и а₀ — коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (б баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта

Уровень сейсмичности, баллов	a
6	1,00
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Таблица в карте общего сейсмического районирования территории РФ приводится отдельно в книге справочника

Корректирующий коэффициент домназначения (K_д)

Корректирующий коэффициент домназначения (K_д) к стоимости приписок затрат, максимальных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия домназначений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_d = \frac{P_{\text{н}}}{P_{\text{с}}}$$

где
P_н — усредненная величина доприписок, стандартизованная в разделе «Учитываемые затраты», учтенная в справочниках. Числительные значения P_н приведены в разделе «Особенности применения справочника»;
P_с — сложившееся в районе расположения оцениваемого здания (соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сложного сметного расчета плюс нестремительные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль). Формула для расчета этого показателя приведена ниже.

Примечание: цифры в таблице условны и представлены исключительно для иллюстрации и примера.

укрупненные показатели стоимости строительства

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ

для условий строительства в Московской области, Россия

2020

1

с 02.09.2021 2020

41

54

Банки и офисы. Показатели стоимости за единицу

ADMINISTRATIVE PLANNING

[illegible][illegible][illegible]

4.1. Общее сейсмическое районирование территории Российской Федерации
ОСР-2015

[illegible][illegible]

из карт, входящих в комплект ОДР-2015 (А.В.С.), позволяет обеспечивать оптимальную степень информированности риска на всем протяжении Risk-матрицы. Взаимодействие и переопределение структурных элементов Risk-матрицы происходит при строении таблицы Risk-матрицы, которая является основой для построения Risk-матрицы.

В связи с тем, что расчет карт ДСР 2015 производится по ширине 25-23 км, ширина ~~расположения~~ отнесности пунктов расположенная на расстоянии от 30 км от границы между зонами безопасности, должны учитываться ДСР и т.п.; эти данные должны быть отнесены к более близкой зоне.

Субъекты Российской Федерации, на территории которых расположены в пределах зон, характерным элементом которых является историческое значение объектов, в настоящее время являются Республика Мордовия, Ульяновская Республика, Калужская, Курганская, Новгородская, Саратовская, Ульяновская, Свердловская, Тюменская и Ханты-Мансийская области, города Москва и Санкт-Петербург, города Мурманск, Архангельск и Ижевск, а также другие субъекты Российской Федерации.

КО-ИНВЕСТ

- МОНИТОРИНГ ЦЕН
- КОНСАЛТИНГ - ОЦЕНКА - ЭКСПЕРТИЗА
- СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ - ИНВЕСТИЦИИ

Москва • Методика индексов цен с 1992г.

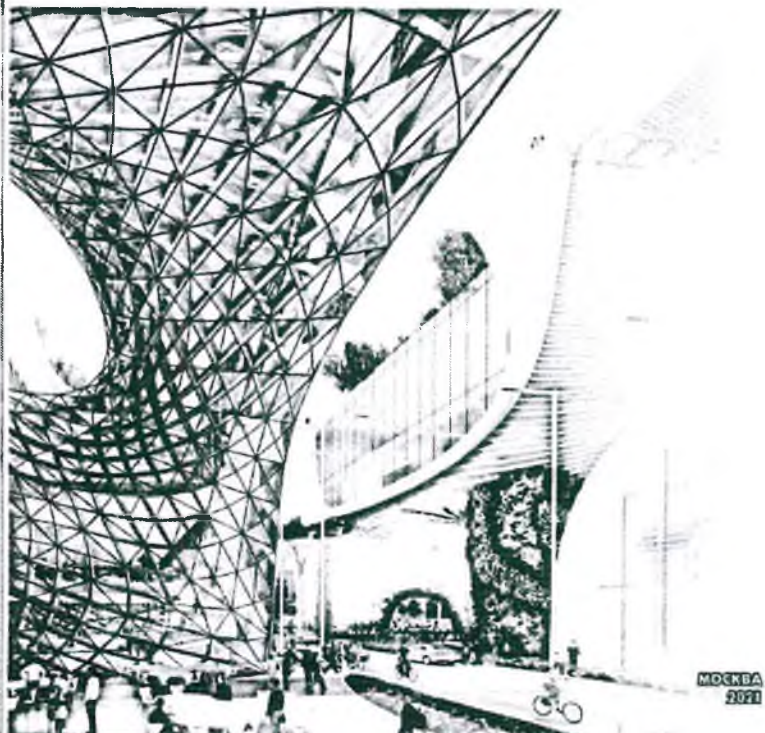
КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

ISSN 2658-641X



Июль-октябрь 2021г.

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ



МОСКВА
2021

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

53

2

Строительные
материалы

Датум расчета	Индекс цен в строительстве				Индекс цен в строительстве			
	Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве	Индекс цен в строительстве
01.01.1992	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
01.01.2001	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
01.01.2002	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
01.01.2003	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
01.01.2004	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
01.01.2005	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
01.01.2006	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
01.01.2007	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
01.01.2008	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
01.01.2009	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
01.01.2010	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
01.01.2011	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
01.01.2012	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
01.01.2013	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
01.01.2014	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
01.01.2015	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
01.01.2016	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
01.01.2017	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
01.01.2018	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
01.01.2019	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
01.01.2020	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
01.01.2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Выпуск 117 • октябрь 2021

© КО-ИНВЕСТ 2021



КО-ИНВЕСТ
www.ko-invest.ru

МОНИТОРИНГ ЦЕН
• КОНСАЛТИНГ • ОЦЕНКА • ЭКСПЕРТИЗА
• СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ • ИНВЕСТИЦИИ

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

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

ISSN 2658-6411

**ИНДЕКСЫ ЦЕН
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

ОКТЕБЬ
2022
Выпуск 121

Всего за III кв. 2022г.

RIGEL
системы фасадной вентиляции
для фасадов зданий
для фасадов зданий
для фасадов зданий

МОСКВА



Выпуск 121 • Октябрь 2022

68

Строительные
индексы

Дата введения свет- лых лет, период	Северный федеральный округ			Дальневосточный федеральный округ		
	Республика Тыва	Республика Калмыкия	Томская область	Амурская область	Бурятская авто- номная область	Камчатский край
	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
4 кв. 2021	0,9803	0,9818	0,9834	0,9829	0,9817	0,9837
Октябрь 2021	0,9787	0,9796	0,9833	0,9802	0,9775	0,9821
ноябрь 2021	0,9813	0,9814	0,9868	0,9887	0,9876	0,9891
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2022	1,0483	1,0485	1,0434	1,0392	1,0382	1,0384
Январь 2022	1,0221	1,0222	1,0219	1,0195	1,0187	1,0190
Февраль 2022	1,0455	1,0453	1,0451	1,0321	1,0313	1,0300
Март 2022	1,0688	1,0691	1,0691	1,0590	1,0578	1,0582
2 кв. 2022	1,0828	1,0838	1,0840	1,0708	1,0688	1,0708
Апрель 2022	1,0763	1,0764	1,0766	1,0649	1,0634	1,0644
Май 2022	1,0824	1,0837	1,0838	1,0708	1,0698	1,0708
Июнь 2022	1,0941	1,0957	1,0944	1,0770	1,0763	1,0773
3 кв. 2022	1,0986	1,0988	1,1003	1,0857	1,0850	1,0857
Июль 2022	1,0936	1,0952	1,0959	1,0813	1,0805	1,0815
Август 2022	1,0985	1,0979	1,1003	1,0857	1,0849	1,0857
Сентябрь 2022	1,1038	1,1045	1,1048	1,0901	1,0894	1,0900
4 кв. 2022 Прогноз	1,1129	1,1138	1,1138	1,0989	1,0982	1,0988
Октябрь 2022	1,1081	1,1082	1,1093	1,0948	1,0938	1,0943
ноябрь 2022	1,1128	1,1139	1,1138	1,0989	1,0982	1,0988
Декабрь 2022	1,1172	1,1185	1,1183	1,1034	1,1026	1,1029

Дата введения свет- лых лет, период	Дальневосточный федеральный округ					Российская Федерация
	Магаданская область	Приморский край	Республика Саха (Якутия)	Самарская область	Хабаровский край	
	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	
4 кв. 2021	0,9824	0,9824	0,9830	0,9833	0,9824	0,9835
Октябрь 2021	0,9817	0,9820	0,9823	0,9800	0,9801	0,9807
ноябрь 2021	0,9856	0,9871	0,9886	0,9900	0,9870	0,9879
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2022	1,0390	1,0423	1,0371	1,0348	1,0438	1,0438
Январь 2022	1,0172	1,0210	1,0179	1,0164	1,0215	1,0213
Февраль 2022	1,0481	1,0470	1,0470	1,0347	1,0428	1,0434
Март 2022	1,0648	1,0638	1,0635	1,0520	1,0664	1,0662
2 кв. 2022	1,0898	1,0773	1,0888	1,0844	1,0805	1,0794
Апрель 2022	1,0808	1,0707	1,0826	1,0808	1,0722	1,0758
Май 2022	1,0869	1,0772	1,0885	1,0847	1,0805	1,0795
Июнь 2022	1,0721	1,0840	1,0745	1,0700	1,0879	1,0860
3 кв. 2022	1,0902	1,0828	1,0827	1,0783	1,0870	1,0857
Июль 2022	1,0761	1,0884	1,0788	1,0747	1,0825	1,0812
Август 2022	1,0807	1,0879	1,0827	1,0783	1,0870	1,0886
Сентябрь 2022	1,0840	1,0874	1,0868	1,0828	1,1016	1,1001
4 кв. 2022 Прогноз	1,0924	1,1085	1,0950	1,0813	1,1108	1,1097
Октябрь 2022	1,0883	1,1019	1,0900	1,0870	1,1082	1,1048
ноябрь 2022	1,0924	1,1064	1,0950	1,0913	1,1108	1,1097
Декабрь 2022	1,0966	1,1110	1,0992	1,0956	1,1154	1,1146



КО-ИНВЕСТ
ИЖИ СОУВУЗЕ ЛА

- МОНИТОРИНГ
- КОНСАЛТИНГ - ОЦЕНКА
- СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ - ИНЖЕНЕРИ
- ЭКСПЕРТИЗА

Международный информационно-аналитический бюллетень • Издаётся ежеквартально с 1993г.

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

ISSN 2658-641X

**ИНДЕКСЫ ЦЕН
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

апрель 2023
Выпуск 123

Издан за I кв. 2023г.



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

69

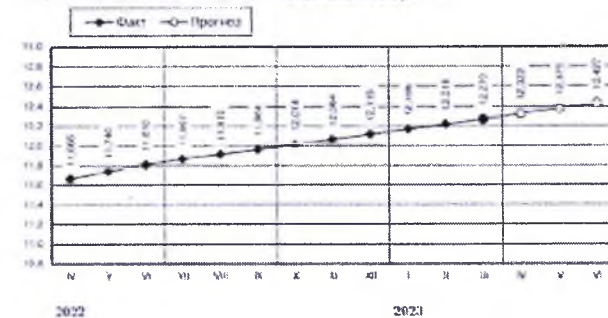
Дата введения индекса цен, период	Средняя федеральная цена			Дальневосточный федеральный округ		
	Республика Саха	Республика Хакасия	Томская область	Забайкальская область	Еврейская автономная область	Камчатский край
	1 кв.	1 кв.	1 кв.	1 кв.	1 кв.	1 кв.
2 кв. 2022	0,9953	0,9954	0,9959	0,9703	0,9700	0,9706
Апрель 2022	0,9927	0,9921	0,9924	0,9645	0,9646	0,9643
Май 2022	0,9931	0,9930	0,9929	0,9657	0,9655	0,9656
Июнь 2022	0,9943	0,9940	0,9937	0,9753	0,9752	0,9750
3 кв. 2022	0,9929	0,9930	0,9939	0,9627	0,9629	0,9631
Июль 2022	0,9933	0,9930	0,9930	0,9701	0,9701	0,9702
Август 2022	0,9925	0,9929	0,9934	0,9637	0,9636	0,9641
Сентябрь 2022	0,9935	0,9931	0,9929	0,9617	0,9616	0,9611
4 кв. 2022	0,9956	0,9957	0,9959	0,9959	0,9958	0,9960
Октябрь 2022	0,9912	0,9914	0,9917	0,9917	0,9917	0,9913
Ноябрь 2022	0,9958	0,9957	0,9958	0,9958	0,9958	0,9959
Декабрь 2022	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2023	1,0051	1,0053	1,0055	1,0055	1,0055	1,0053
Январь 2023	1,0041	1,0044	1,0042	1,0042	1,0042	1,0041
Февраль 2023	1,0044	1,0046	1,0045	1,0045	1,0045	1,0045
Март 2023	1,0127	1,0132	1,0135	1,0126	1,0126	1,0125
2 кв. 2023 (продолж.)	1,0223	1,0223	1,0214	1,0214	1,0215	1,0216
Апрель 2023	1,0133	1,0128	1,0131	1,0131	1,0131	1,0130
Май 2023	1,0229	1,0223	1,0216	1,0216	1,0215	1,0209
Июнь 2023	1,0275	1,0268	1,0257	1,0257	1,0258	1,0257

Дата введения индекса цен, период	Дальневосточный федеральный округ					Российская Федерация
	Магаданская область	Республика Саха	Республика Хакасия	Еврейская автономная область	Камчатский край	
	1 кв.	1 кв.	1 кв.	1 кв.	1 кв.	
2 кв. 2022	0,9723	0,9654	0,9718	0,9711	0,9664	0,9650
Апрель 2022	0,9673	0,9635	0,9685	0,9681	0,9676	0,9630
Май 2022	0,9720	0,9695	0,9706	0,9709	0,9694	0,9691
Июнь 2022	0,9773	0,9754	0,9773	0,9753	0,9751	0,9749
3 кв. 2022	0,9848	0,9834	0,9847	0,9840	0,9832	0,9835
Июль 2022	0,9813	0,9794	0,9815	0,9803	0,9791	0,9790
Август 2022	0,9840	0,9834	0,9847	0,9843	0,9832	0,9836
Сентябрь 2022	0,9830	0,9821	0,9834	0,9829	0,9818	0,9815
4 кв. 2022	0,9985	0,9950	0,9951	0,9959	0,9947	0,9950
Октябрь 2022	0,9902	0,9895	0,9902	0,9895	0,9895	0,9891
Ноябрь 2022	0,9951	0,9959	0,9951	0,9959	0,9957	0,9959
Декабрь 2022	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2023	1,0075	1,0050	1,0050	1,0054	1,0057	1,0055
Январь 2023	1,0023	1,0041	1,0040	1,0043	1,0043	1,0042
Февраль 2023	1,0079	1,0086	1,0080	1,0086	1,0087	1,0086
Март 2023	1,0119	1,0129	1,0130	1,0126	1,0131	1,0125
2 кв. 2023 (продолж.)	1,0199	1,0197	1,0200	1,0211	1,0206	1,0210
Апрель 2023	1,0156	1,0159	1,0160	1,0160	1,0159	1,0159
Май 2023	1,0199	1,0197	1,0194	1,0195	1,0195	1,0195
Июнь 2023	1,0239	1,0240	1,0241	1,0234	1,0234	1,0236

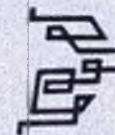
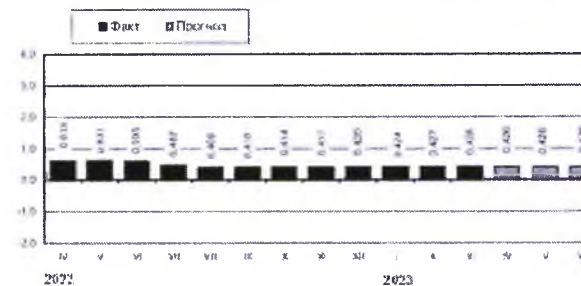


2.6. ПРОГНОЗ ПРОГНОЗ ИНДЕКСОВ ЦЕН до июня 2023 г. на строительно-монтажные работы в среднем по России (без учета НДС)

Данные не предназначены для совместного использования с изданием серии «Состояние экономики»
на протяжении с фактическими данными на 01.01.2000г. (январь 1999г.)



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





ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Единый стандарт оценки

Адрес: г. Москва, ул. ... № ... Контакт: ...

Аккредитация
Статриелт

Доля стоимости земли и стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2024 года

Итого: ...

Доля стоимости земли и стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2024 года

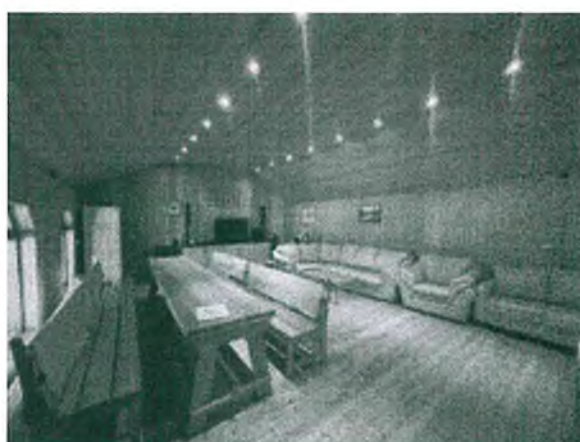
№	Наименование объекта недвижимости	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./м²	Доля, %
1	Земельный участок площадью ... м², кадастровый номер ...	100	100	0,01
2	Земельный участок площадью ... м², кадастровый номер ...	100	100	0,01
3	Земельный участок площадью ... м², кадастровый номер ...	100	100	0,01



ОМОН «СТАНДАРТ ОЦЕНКА»
Изпитания и оценки

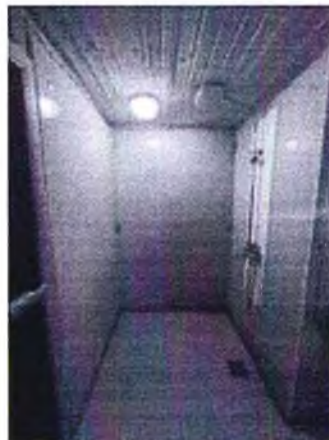
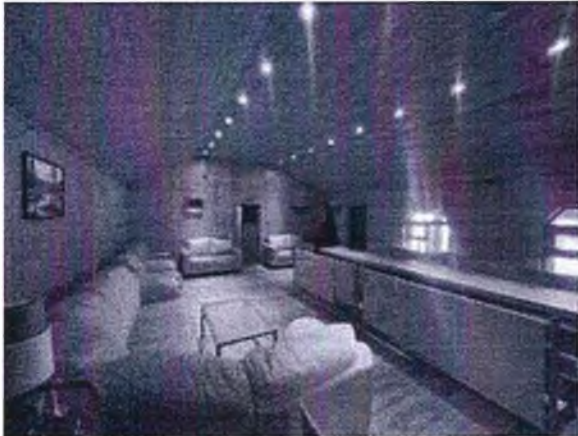
Иллюстрации Объекта оценки





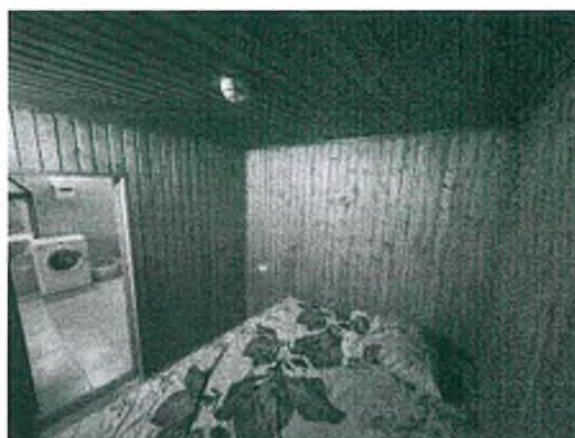
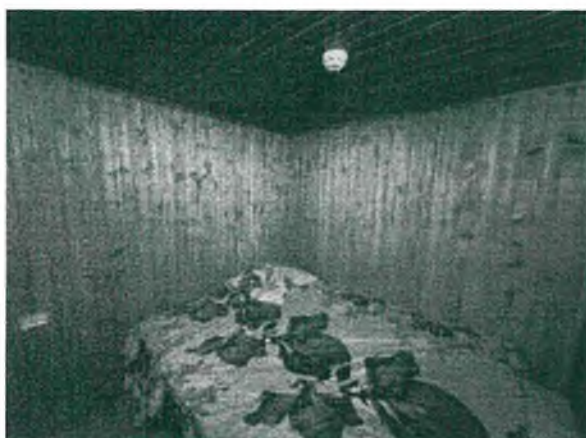
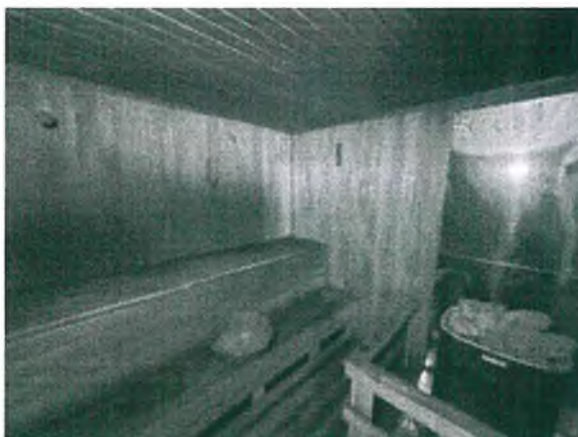


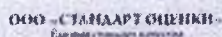
ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
E-mail: stan@st-ocenki.ru



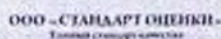


ООО - СТАНАРТ ООӨНӨТ -
5. Үйлчилгээний байрны дотоод





[illegible][illegible]

[illegible]

凡在本報刊登廣告，請向本報廣告部洽談。地址：重慶市中二路新華大廈二樓。電話：(023) 67891234。

[illegible]

REPRODUCED BY THE NATIONAL ARCHIVES FROM THE ORIGINALS OF THE NATIONAL ARCHIVES

БРОЈДЖЕ МЕСТОСТАВЉЕНИХ СЪЛЪВЪХЪ ИЛИ ПЪРВОУКАЗЪ

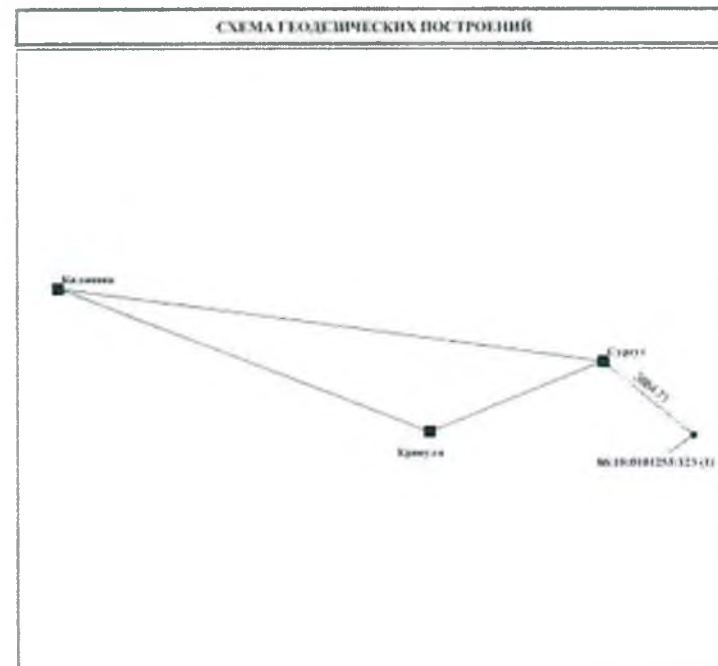
[illegible]



Лист 7

Заголовок					
Имя объекта недвижимости					
Лист № 1	Лист № 2	Лист № 3	Лист № 4	Лист № 5	Лист № 6
1.1.1. 2012. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 844. 845. 846. 847. 848. 849. 850. 851. 852. 853. 854. 855. 856. 857. 858. 859. 860. 861. 862. 863. 864. 865. 866. 867. 868. 869. 870. 871. 872. 873. 874. 875. 876. 877. 878. 879. 880. 881. 882. 883. 884. 885. 886. 887. 888. 889. 890. 891. 892. 893. 894. 895. 896. 897. 898. 899. 900. 901. 902. 903. 904. 905. 906. 907. 908. 909. 910. 911. 912. 913. 914. 915. 916. 917. 918. 919. 920. 921. 922. 923. 924. 925. 926. 927. 928. 929. 930. 931. 932. 933. 934. 935. 936. 937. 938. 939. 940. 941. 942. 943. 944. 945. 946. 947. 948. 949. 950. 951. 952. 953. 954. 955. 956. 957. 958. 959. 960. 961. 962. 963. 964. 965. 966. 967. 968. 969. 970. 971. 972. 973. 974. 975. 976. 977. 978. 979. 980. 981. 982. 983. 984. 985. 986. 987. 988. 989. 990. 991. 992. 993. 994. 995. 996. 997. 998. 999. 1000. 1001. 1002. 1003. 1004. 1005. 1006. 1007. 1008. 1009. 1010. 1011. 1012. 1013. 1014. 1015. 1016. 1017. 1018. 1019. 1020. 1021. 1022. 1023. 1024. 1025. 1026. 1027. 1028. 1029. 1030. 1031. 1032. 1033. 1034. 1035. 1036. 1037. 1038. 1039. 1040. 1041. 1042. 1043. 1044. 1045. 1046. 1047. 1048. 1049. 1050. 1051. 1052. 1053. 1054. 1055. 1056. 1057. 1058. 1059. 1060. 1061. 1062. 1063. 1064. 1065. 1066. 1067. 1068. 1069. 1070. 1071. 1072. 1073. 1074. 1075. 1076. 1077. 1078. 1079. 1080. 1081. 1082. 1083. 1084. 1085. 1086. 1087. 1088. 1089. 1090. 1091. 1092. 1093. 1094. 1095. 1096. 1097. 1098. 1099. 1100. 1101. 1102. 1103. 1104. 1105. 1106. 1107. 1108. 1109. 1110. 1111. 1112. 1113. 1114. 1115. 1116. 1117. 1118. 1119. 1120. 1121. 1122. 1123. 1124. 1125. 1126. 1127. 1128. 1129. 1130. 1131. 1132. 1133. 1134. 1135. 1136. 1137. 1138. 1139. 1140. 1141. 1142. 1143. 1144. 1145. 1146. 1147. 1148. 1149. 1150. 1151. 1152. 1153. 1154. 1155. 1156. 1157. 1158. 1159. 1160. 1161. 1162. 1163. 1164. 1165. 1166. 1167. 1168. 1169. 1170. 1171. 1172. 1173. 1174. 1175. 1176. 1177. 1178. 1179. 1180. 1181. 1182. 1183. 1184. 1185. 1186. 1187. 1188. 1189. 1190. 1191. 1192. 1193. 1194. 1195. 1196. 1197. 1198. 1199. 1200. 1201. 1202. 1203. 1204. 1205. 1206. 1207. 1208. 1209. 1210. 1211. 1212. 1213. 1214. 1215. 1216. 1217. 1218. 1219. 1220. 1221. 1222. 1223. 1224. 1225. 1226. 1227. 1228. 1229. 1230. 1231. 1232. 1233. 1234. 1235. 1236. 1237. 1238. 1239. 1240. 1241. 1242. 1243. 1244. 1245. 1246. 1247. 1248. 1249. 1250. 1251. 1252. 1253. 1254. 1255. 1256. 1257. 1258. 1259. 1260. 1261. 1262. 1263. 1264. 1265. 1266. 1267. 1268. 1269. 1270. 1271. 1272. 1273. 1274. 1275. 1276. 1277. 1278. 1279. 1280. 1281. 1282. 1283. 1284. 1285. 1286. 1287. 1288. 1289. 1290. 1291. 1292. 1293. 1294. 1295. 1296. 1297. 1298. 1299. 1300. 1301. 1302. 1303. 1304. 1305. 1306. 1307. 1308. 1309. 1310. 1311. 1312. 1313. 1314. 1315. 1316. 1317. 1318. 1319. 1320. 1321. 1322. 1323. 1324. 1325. 1326. 1327. 1328. 1329. 1330. 1331. 1332. 1333. 1334. 1335. 1336. 1337. 1338. 1339. 1340. 1341. 1342. 1343. 1344. 1345. 1346. 1347. 1348. 1349. 1350. 1351. 1352. 1353. 1354. 1355. 1356. 1357. 1358. 1359. 1360. 1361. 1362. 1363. 1364. 1365. 1366. 1367. 1368. 1369. 1370. 1371. 1372. 1373. 1374. 1375. 1376. 1377. 1378. 1379. 1380. 1381. 1382. 1383. 1384. 1385. 1386. 1387. 1388. 1389. 1390. 1391. 1392. 1393. 1394. 1395. 1396. 1397. 1398. 1399. 1400. 1401. 1402. 1403. 1404. 1405. 1406. 1407. 1408. 1409. 1410. 1411. 1412. 1413. 1414. 1415. 1416. 1417. 1418. 1419. 1420. 1421. 1422. 1423. 1424. 1425. 1426. 1427. 1428. 1429. 1430. 1431. 1432. 1433. 1434. 1435. 1436. 1437. 1438. 1439. 1440. 1441. 1442. 1443. 1444. 1445. 1446. 1447. 1448. 1449. 1450. 1451. 1452. 1453. 1454. 1455. 1456. 1457. 1458. 1459. 1460. 1461. 1462. 1463. 1464. 1465. 1466. 1467. 1468. 1469. 1470. 1471. 1472. 1473. 1474. 1475. 1476. 1477. 1478. 1479. 1480. 1481. 1482. 1483. 1484. 1485. 1486. 1487. 1488. 1489. 1490. 1491. 1492. 1493. 1494. 1495. 1496. 1497. 1498. 1499. 1500. 1501. 1502. 1503. 1504. 1505. 1506. 1507. 1508. 1509. 1510. 1511. 1512. 1513. 1514. 1515. 1516. 1517. 1518. 1519. 1520. 1521. 1522. 1523. 1524. 1525. 1526. 1527. 1528. 1529. 1530. 1531. 1532. 1533. 1534. 1535. 1536. 1537. 1538. 1539. 1540. 1541. 1542. 1543. 1544. 1545. 1546. 1547. 1548. 1549. 1550. 1551. 1552. 1553. 1554. 1555. 1556. 1557. 1558. 1559. 1560. 1561. 1562. 1563. 1564. 1565. 1566. 1567. 1568. 1569. 1570. 1571. 1572. 1573. 1574. 1575. 1576. 1577. 1578. 1579. 1580. 1581. 1582. 1583. 1584. 1585. 1586. 1587. 1588. 1589. 1590. 1591. 1592. 1593. 1594. 1595. 1596. 1597. 1598. 1599. 1600. 1601. 1602. 1603. 1604. 1605. 1606. 1607. 1608. 1609. 1610. 1611. 1612. 1613. 1614. 1615. 1616. 1617. 1618. 1619. 1620. 1621. 1622. 1623. 1624. 1625. 1626. 1627. 1628. 1629. 1630. 1631. 1632. 1633. 1634. 1635. 1636. 1637. 1638. 1639. 1640. 1641. 1642. 1643. 1644. 1645. 1646. 1647. 1648. 1649. 1650. 1651. 1652. 1653. 1654. 1655. 1656. 1657. 1658. 1659. 1660. 1661. 1662. 1663. 1664. 1665. 1666. 1667. 1668. 1669. 1670. 1671. 1672. 1673. 1674. 1675. 1676. 1677. 1678. 1679. 1680. 1681. 1682. 1683. 1684. 1685. 1686. 1687. 1688. 1689. 1690. 1691. 1692. 1693. 1694. 1695. 1696. 1697. 1698. 1699. 1700. 1701. 1702. 1703. 1704. 1705. 1706. 1707. 1708. 1709. 1710. 1711. 1712. 1713. 1714. 1715. 1716. 1717. 1718. 1719. 1720. 1721. 1722. 1723. 1724. 1725. 1726. 1727. 1728. 1729. 1730. 1731. 1732. 1733. 1734. 1735. 1736. 1737. 1738. 1739. 1740. 1741. 1742. 1743. 1744. 1745. 1746. 1747. 1748. 1749. 1750. 1751. 1752. 1753. 1754. 1755. 1756. 1757. 1758. 1759. 1760. 1761. 1762. 1763. 1764. 1765. 1766. 1767. 1768. 1769. 1770. 1771. 1772. 1773. 1774. 1775. 1776. 1777. 1778. 1779. 1780. 1781. 1782. 1783. 1784. 1785. 1786. 1787. 1788. 1789. 1790. 1791. 1792. 1793. 1794. 1795. 1796. 1797. 1798. 1799. 1800. 1801. 1802. 1803. 1804. 1805. 1806. 1807. 1808. 1809. 1810. 1811. 1812. 1813. 1814. 1815. 1816. 1817. 1818. 1819. 1820. 1821. 1822. 1823. 1824. 1825. 1826. 1827. 1828. 1829. 1830. 1831. 1832. 1833. 1834. 1835. 1836. 1837. 1838. 1839. 1840. 1841. 1842. 1843. 1844. 1845. 1846. 1847. 1848. 1849. 1850. 1851. 1852. 1853. 1854. 1855. 1856. 1857. 1858. 1859. 1860. 1861. 1862. 1863. 1864. 1865. 1866. 1867. 1868. 1869. 1870. 1871. 1872. 1873. 1874. 1875. 1876. 1877. 1878. 1879. 1880. 1881. 1882. 1883. 1884. 1885. 1886. 1887. 1888. 1889. 1890. 1891. 1892. 1893. 1894. 1895. 1896. 1897. 1898. 1899. 1900. 1901. 1902. 1903. 1904. 1905. 1906. 1907. 1908. 1909. 1910. 1911. 1912. 1913. 1914. 1915. 1916. 1917. 1918. 1919. 1920. 1921. 1922. 1923. 1924. 1925. 1926. 1927. 1928. 1929. 1930. 1931. 1932. 1933. 1934. 1935. 1936. 1937. 1938. 1939. 1940. 1941. 1942. 1943. 1944. 1945. 1946. 1947. 1948. 1949. 1950. 1951. 1952. 1953. 1954. 1955. 1956. 1957. 1958. 1959. 1960. 1961. 1962. 1963. 1964. 1965. 1966. 1967. 1968. 1969. 1970. 1971. 1972. 1973. 1974. 1975. 1976. 1977. 1978. 1979. 1980. 1981. 1982. 1983. 1984. 1985. 1986. 1987. 1988. 1989. 1990. 1991. 1992. 1993. 1994. 1995. 1996. 1997. 1998. 1999. 2000. 2001. 2002. 2003. 2004. 2005. 2006. 2007. 2008. 2009. 2010. 2011. 2012. 2013. 2014. 2015. 2016. 2017. 2018. 2019. 2020. 2021. 2022. 2023. 2024. 2025. 2026. 2027. 2028. 2029. 2030. 2031. 2032. 2033. 2034. 2035. 2036. 2037. 2038. 2039. 2040. 2041. 2042. 2043. 2044. 2045. 2046. 2047. 2048. 2049. 2050. 2051. 2052. 2053. 2054. 2055. 2056. 2057. 2058. 2059. 2060. 2061. 2062. 2063. 2064. 2065. 2066. 2067. 2068. 2069. 2070. 2071. 2072. 2073. 2074. 2075. 2076. 2077. 2078. 2079. 2080. 2081. 2082. 2083. 2084. 2085. 2086. 2087. 2088. 2089. 2090. 2091. 2092. 2093. 2094. 2095. 2096. 2097. 2098. 2099. 2100. 2101. 2102. 2103. 2104. 2105. 2106. 2107. 2108. 2109. 2110. 2111. 2112. 2113. 2114. 2115. 2116. 2117. 2118. 2119. 2120. 2121. 2122. 2123. 2124. 2125. 2126. 2127. 2128. 2129. 2130. 2131. 2132. 2133. 2134. 2135. 2136. 2137. 2138. 2139. 2140. 2141. 2142. 2143. 2144. 2145. 2146. 2147. 2148. 2149. 2150. 2151. 2152. 2153. 2154. 2155. 2156. 2157. 2158. 2159. 2160. 2161. 2162. 2163. 2164. 2165. 2166. 2167. 2168. 2169. 2170. 2171. 2172. 2173. 2174. 2175. 2176. 2177. 2178. 2179. 2180. 2181. 2182. 2183. 2184. 2185. 2186. 2187. 2188. 2189. 2190. 2191. 2192. 2193. 2194. 2195. 2196. 2197. 2198. 219					

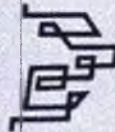
Характеристика объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	1	2
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	86:10:0101253:123
3	Ранее присвоенный государственным учетным номером объекта недвижимости (кадастровый, единый государственный или иной иной номер)	Исторический номер: 30.135.0012.000029430 (23.01.2011) 30.135.0012.000029430 (23.01.2011) "Исторический кадастровый номер"
4	Кадастровый номер участка (земельного) недвижимости (на территории которого расположен объект недвижимости)	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровый квартал), в котором расположен объект недвижимости	46:10:0101253
6.1	Номер кадастрового участка	-
6	Кадастровый номер земельного участка, в границах которого расположен объект недвижимости	-
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельного) участка, в границах которого расположен объект недвижимости	86:10:0101253:483
6.2	Кадастровый номер земельного участка, в котором расположен объект недвижимости	-
6.3	Кадастровый номер земельного участка, в котором расположен объект недвижимости	-
6.4	Кадастровый номер земельного участка, в котором расположен объект недвижимости	-
7	Кадастровый номер земельного участка, в котором расположен объект недвижимости	-
8	Адрес объекта недвижимости	Республика Беларусь, 228401, Лесной район, д. Мухоморово, д. 1
9	Местоположение объекта недвижимости	-
10	Домовый номер земельного участка, в котором расположен объект недвижимости	-
11	Наименование земельного участка, в котором расположен объект недвижимости	-
12	Наименование земельного участка, в котором расположен объект недвижимости	-
13	Наименование земельного участка, в котором расположен объект недвижимости	-
14	Наименование земельного участка, в котором расположен объект недвижимости	-



Условные обозначения

- Пункты геодезических измерений
- Измеренные геодезические измерения
- Контуры, образованные точками, имеющими геодезический характер
- Номер контура здания
- Характерная точка контура здания





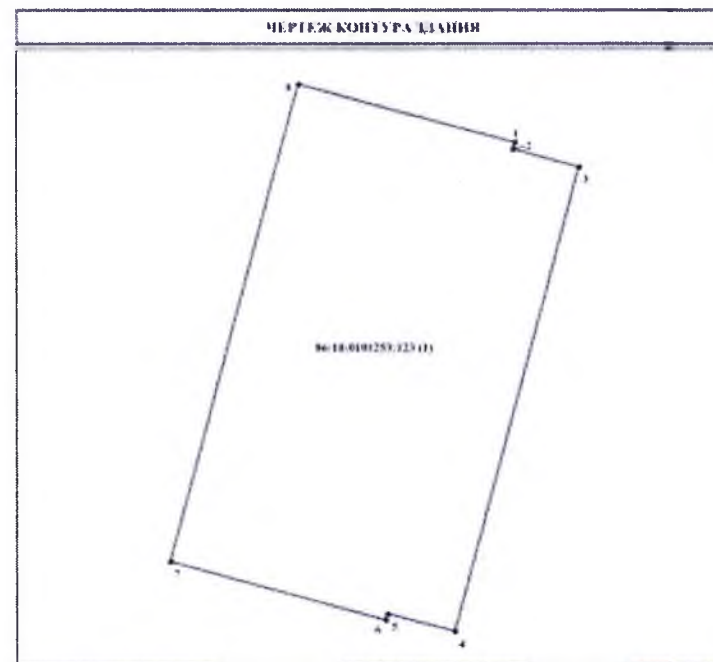
Условные обозначения:

86:10:0101253:482 Кадастровый номер земельного участка

Граница земельного участка

86:10:0101253:323 (1) Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект недвижимости

86:10:0101253:323 (1) Номер контура здания



Масштаб 1:100

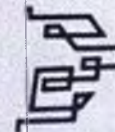
Условные обозначения:

86:10:0101253:482 Кадастровый номер земельного участка

86:10:0101253:323 (1) Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект недвижимости

* * * * * Кадастровый номер и номер точки контура здания





СПРАВКА
о балансовой стоимости объектов недвижимого имущества
наименованиями по состоянию на 31.01.2024г.

№ п/п	Наименование объекта, наименование измер	Общая площадь, кв.м	Балансовая стоимость, руб.	Начисленная амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Комната общая, кв.м. №1010200006 Рекреационные, 1-этажное. Общая площадь 93 м2; (подземных этажей нет)	93,00	457 872,10	457 872,10	0,00

Генеральный бухгалтер



Патрушева Светлана Ивановна



Документы на осуществление оценочной деятельности

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 24Б/26, офис 404
тел./факс: (863) 298-42-29
тел./факс: (863) 298-42-30



www.snomso.ru
e-mail: sro_mso@mail.ru

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению:

Сербская Анна Дмитриевна

(Фамилия, имя, отчество (полностью) — при наличии; сокращенное наименование организации)

и того, что Сербская Анна Дмитриевна

(Фамилия, имя, отчество (полностью) — при наличии; сокращенное наименование)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.04.2021 г. № 034168-3 «Оценка бизнеса» от 04.09.2021 г. № 1507

(имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом)

(сведения о предоставлении права осуществления оценочной деятельности)

КА № 019622-1 «Оценка недвижимости» от 28.05.2021 года

КА № 036075-2 «Оценка товаров и имущества» от 05.04.2024 года

КА № 034168-3 «Оценка бизнеса» от 04.09.2021 года

(сведения о государственном аккредитовании деятельности, занесенные в Единый национальный реестр)

(имеет полномочия на осуществление оценки имущества, занесенные в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2024 года.

Дата составления выписки 12.04.2024 года.

Неисполнительный директор Ассоциации «МСО»

Е.М. Болдырева



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕДРО СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«28» мая 2021 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1502
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:
**Сербская
Анна Дмитриевна**

ИНН 861302231510

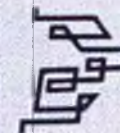
является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Голенько



ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

231800683292

Документ о квалификации

Регистрационный номер

1009-КР

Город

Краснодар

Дата выдачи

08 ноября 2022 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Сербская
Анна Дмитриевна**

с 25 апреля 2022 года по 28 октября 2022 года

изучила(а) профессиональную переподготовку в (на)

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

по программе "Оценочная деятельность"
в объеме 600 часов

Решением аттестационной комиссии от

28 октября 2022 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценочной деятельности



Подпись
директора филиала

Подпись
руководителя подразделения

Подпись

Подпись



ПОВТОРНО

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019622-1

20 мая 2011

Истинный квалификационный аттестат в области оценочной деятельности выдан

«Оценке недвижимости»

Сербежко Анне Дмитриевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

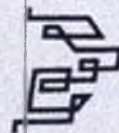
20 мая 2011 г. № 200

Директор А.С. Беляев

Квалификационный аттестат выдан на три года и действует

до 20 мая 2014

012971 - КА1



4264 J. Neurosci., September 24, 2008 • 28(39):4259–4266

1. **Содержание:** Книга посвящена истории развития теории вероятностей и статистики в России. В ней рассматриваются основные этапы развития теории вероятностей, начиная с древних времен и заканчивая современными методами. Также в книге приводятся примеры практического применения теории вероятностей и статистики в различных областях науки и техники.

3. **Беречь** – это значит не
использовать и не тратить
излишества

**U.S. Department of Health and Human Services*

**U.S. Department of Health and Human Services*



11. **Примечание.**
 КИ 4800000000 00
 00001 10000 10000 000 00000 00000

1. Провести стратегический анализ деятельности организации.
2. Разработать стратегию развития организации.
3. Внедрить стратегию развития организации.
4. Контролировать реализацию стратегии развития организации.
5. Оценить результаты реализации стратегии развития организации.

[illegible]

С. 17

С. 18

С. 19

С. 20

С. 21

С. 22

С. 23

С. 24

С. 25

С. 26

С. 27

С. 28

С. 29

С. 30

С. 31

С. 32

С. 33

С. 34

С. 35

С. 36

С. 37

С. 38

С. 39

С. 40

С. 41

С. 42

С. 43

С. 44

С. 45

С. 46

С. 47

С. 48

С. 49

С. 50

С. 51

С. 52

С. 53

С. 54

С. 55

С. 56

С. 57

С. 58

С. 59

С. 60

С. 61

С. 62

С. 63

С. 64

С. 65

С. 66

С. 67

С. 68

С. 69

С. 70

С. 71

С. 72

С. 73

С. 74

С. 75

С. 76

С. 77

С. 78

С. 79

С. 80

С. 81

С. 82

С. 83

С. 84

С. 85

С. 86

С. 87

С. 88

С. 89

С. 90

С. 91

С. 92

С. 93

С. 94

С. 95

С. 96

С. 97

С. 98

С. 99

С. 100

С. 101

С. 102

С. 103

С. 104

С. 105

С. 106

С. 107

С. 108

С. 109

С. 110

С. 111

С. 112

С. 113

С. 114

С. 115

С. 116

С. 117

С. 118

С. 119

С. 120

С. 121

С. 122

С. 123

С. 124

С. 125

С. 126

С. 127

С. 128

С. 129

С. 130

С. 131

С. 132

С. 133

С. 134

С. 135

С. 136

С. 137

С. 138

С. 139

С. 140

С. 141

С. 142

С. 143

С. 144

С. 145

С. 146

С. 147

С. 148

С. 149

С. 150

С. 151

С. 152

С. 153

С. 154

С. 155

С. 156

С. 157

С. 158

С. 159

С. 160

С. 161

С. 162

С. 163

С. 164

С. 165

С. 166

С. 167

С. 168

С. 169

С. 170

С. 171

С. 172

С. 173

С. 174

С. 175

С. 176

С. 177

С. 178

С. 179

С. 180

С. 181

С. 182

С. 183

С. 184

С. 185

С. 186

С. 187

С. 188

С. 189

С. 190

С. 191

С. 192

С. 193

С. 194

С. 195

С. 196

С. 197

С. 198

С. 199

С. 200

С. 201

С. 202

С. 203

С. 204

С. 205

С. 206

С. 207

С. 208

С. 209

С. 210

С. 211

С. 212

С. 213

С. 214

С. 215

С. 216

С. 217

С. 218

С. 219

С. 220

С. 221

С. 222

С. 223

С. 224

С. 225

С. 226

С. 227

С. 228

С. 229

С. 230

С. 231

С. 232

С. 233

С. 234

С. 235

С. 236

С. 237

С. 238

С. 239

С. 240

С. 241

С. 242

С. 243

С. 244

С. 245

С. 246

С. 247

С. 248

С. 249

С. 250

С. 251

С. 252

С. 253

С. 254

С. 255

С. 256

С. 257

С. 258

С. 259

С. 260

С. 261

С. 262

С. 263

С. 264

С. 265

С. 266

С. 267

С. 268

С. 269

С. 270

С. 271

С. 272

С. 273

С. 274

С. 275

С. 276

С. 277

С. 278

С. 279

С. 280

С. 281

С. 282

С. 283

С. 284

С. 285

С. 286

С. 287

С. 288

С. 289

С. 290

С. 291

С. 292

С. 293

С. 294

С. 295

С. 296

С. 297

С. 298

С. 299

С. 300

С. 301

С. 302

С. 303

С. 304

С. 305

С. 306

С. 307

С. 308

С. 309

С. 310

С. 311

С. 312

С. 313

С. 314

С. 315

С. 316

С. 317

С. 318

С. 319

С. 320

С. 321

С. 322

С. 323

С. 324

С. 325

С. 326

С. 327

С. 328

С. 329

С. 330

С. 331

С. 332

С. 333

С. 334

С. 335

С. 336

С. 337

С. 338

С. 339

С. 340

С. 341

С. 342

С. 343

С. 344

С. 345

С. 346

С. 347

С. 348

С. 349

С. 350

С. 351

С. 352

С. 353

С. 354

С. 355

С. 356

С. 357

С. 358

С. 359

С. 360

С. 361

С. 362

С. 363

С. 364

С. 365

С. 366

С. 367

С. 368

С. 369

С. 370

С. 371

С. 372

С. 373

С. 374

С. 375

С. 376

С. 377

С. 378

С. 379

С. 380

С. 381

С. 382

С. 383

С. 384

С. 385

С. 386

С. 387

С. 388

С. 389

С. 390

С. 391

С. 392

С. 393

С. 394

С. 395

С. 396

V. Rep. A.H. Copleland

LTP420200

2. УПРАВЛЕНИЕ КАЧЕСТВОМ

*) A. Magnan





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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА
ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

№ 15-57540 (04) от 16.02.2024

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Нежилое здание. Склад центральный арочный, расположенное по адресу: город Сургут, Северный промрайон, с кадастровым номером 86:10:0101036:456, общей площадью 443,6 метра квадратных, введено в реестр муниципального имущества на основании решения Малого совета Сургутского городского Совета народных депутатов от 04.12.1991 № 338 и решения Малого Совета окружного Совета народных депутатов от 04.09.1992 № 73.

Реестровый № 0925556/2.

Директор департамента

А.В. Дворников

Клементьева Александра Юрьевна
тел. (3462) 52-83-67
e-mail: klementeva_ayu@admsurgut.ru

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

№ п/п	Наименование объекта, инвентарный номер	Общая площадь, кв.м	Балансовая стоимость, руб.	Начисленная амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Склад центральный арочный инв.№1010200027 Метал.каркас утеплен мин.плитой и обрамлен металлом высота- 8.8м*длина-30м*ширина- 15м.Площадь здания - 443,6м2.(аренда).	443,60	1 444 551,30	1 444 551,30	0,00

Главный бухгалтер



Патрушева Светлана Ивановна

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
17.11.2023г.			
Кадастровый номер:	86:10:0101036:456		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101253		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:136:001:001234210; Условный номер 86-86-03/092/2010-103		
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, п Северный промрайон, Склад центральный арочный		
Площадь:	443.6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Склад центральный арочный		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Смешанные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2000		
Кадастровая стоимость, руб.:	2413691.98		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:10:0101253:482		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00BВ056Н7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
17.11.2023г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101036:456	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженерере:		27356, определением в соответствии с частью 9.1 статьи 24 Федерального закона №218-ФЗ местоположения здания "Склад центральный арочный" с кадастровым номером 86:10:0101036:456 в границах земельного участка., 276, 2023-10-16	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Левых Маргарита Петровна (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СУРГУТА	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

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

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
17.11.2023г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101036:456	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ город Сургут
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86-03/092/2010-103 18.08.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	16.06.2021 10:36:04	
	номер государственной регистрации:	86:10:0101036:456-86/055/2021-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.04.2021 по 19.04.2036	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Сургутские городские электрические сети", ИНН: 8602015464	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды муниципального имущества, № 61, выдан 20.04.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат 00BB056B7401C8B38D2B3576ACDC8425108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
17.11.2023г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101036:456	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат 00BВ056B7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
17.11.2023г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101036:456	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
17.11.2023г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101036:456	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-86, зона 3						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	985139.9	3576309.06	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	985110.32	3576300.47	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	985114.73	3576285.31	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	985144.31	3576293.89	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	985139.9	3576309.06	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7
17.11.2023г.						
Кадастровый номер:				86:10:0101036:456		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат 86.3						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

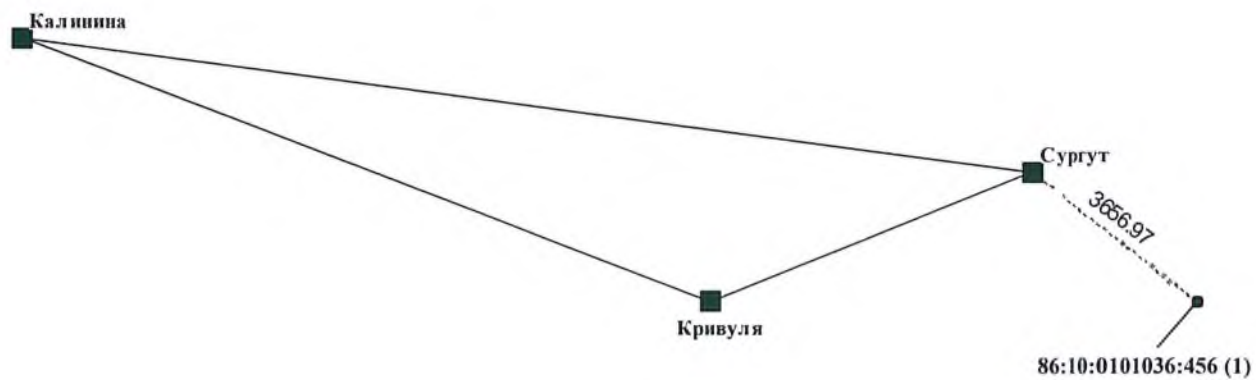
1.2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
Здания
(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)
Дата подготовки технического плана: «10» ноября 2023 г. (число, месяц, год)
Общие сведения о кадастровых работах
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: определением в соответствии с частью 9.1 статьи 24 Федерального закона №218-ФЗ местоположения здания "Склад центральный арочный" с кадастровым номером 86:10:0101036:456 в границах земельного участка.
2. Сведения о заказчике кадастровых работ: В отношении физического лица: фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица: - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС): - наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность: - адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: - В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления: полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование: Муниципальное казенное учреждение "Казна городского хозяйства" основной государственный регистрационный номер: 1028600588224 идентификационный номер налогоплательщика: 8602002923 В отношении иностранного юридического лица: полное наименование: - страна регистрации (инкорпорации): -
3. Сведения о кадастровом инженер: Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии): Арефьева Александра Сергеевна Основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): - Страховой номер индивидуального лицевого счета: 127-103-811 18 Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр : 4386, «27» февраля 2015 г. Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: А СРО "Кадастровые инженеры" Контактный телефон: +79825034315 Почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии), по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: г. Сургут, ул. Югорская, д. 15, кв. 169 aleksashs@mail.ru Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ООО "СБКР", 628406, ХантыМансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Университетская, д. 29/2 Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Договор, № 276, «16» октября 2023 г.

Характеристики объекта недвижимости

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	86:10:0101036:456
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Инвентарный номер: 71:136:001:001234210 (04.05.2010, СГМУП "Бюро технической инвентаризации")
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	86:10:0101253
5.1	Номера кадастровых округов	-
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	-
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	86:10:0101253:482
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	-
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	-
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	-
8	Адрес объекта недвижимости	-
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	Северный промрайон, Склад центральный арочный
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	-
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	-
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Склад центральный арочный
13	Количество этажей объекта недвижимости	1
	в том числе подземных	-
14	Материал наружных стен здания	Смешанные

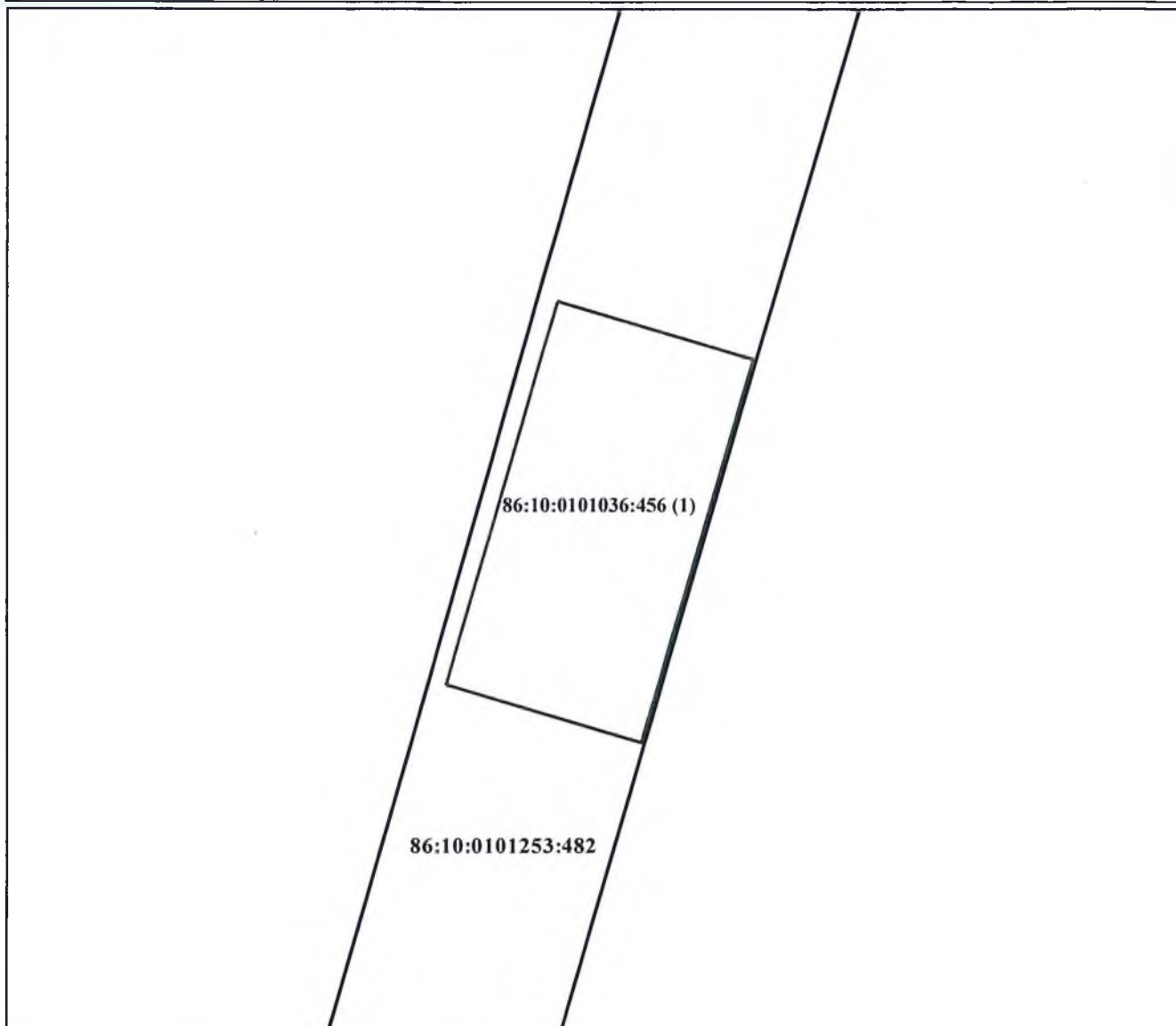
СХЕМА ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ ПОСТРОЕНИЙ



Условные обозначения:

	Пункты геодезического обоснования
	Направление геодезических измерений
	Контур, образованный проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания
86:10:0101036:456 (1)	Номер контура здания
•	Характерная точка контура здания

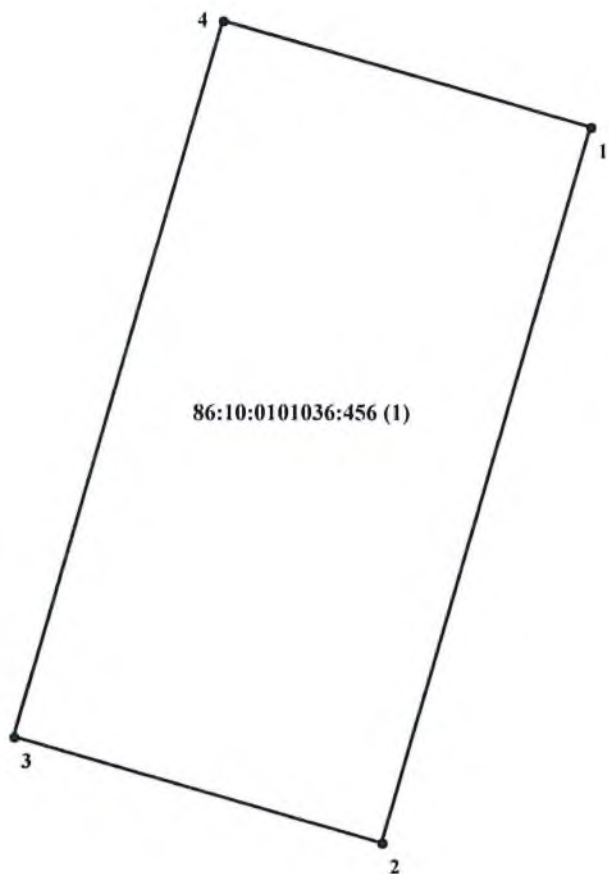
СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗДАНИЯ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Условные обозначения:

86:10:0101253:482	Кадастровый номер земельного участка
—————	Граница земельного участка
———	Контур, образованный проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания
86:10:0101036:456 (1)	Номер контура здания

ЧЕРТЕЖ КОНТУРА ЗДАНИЯ



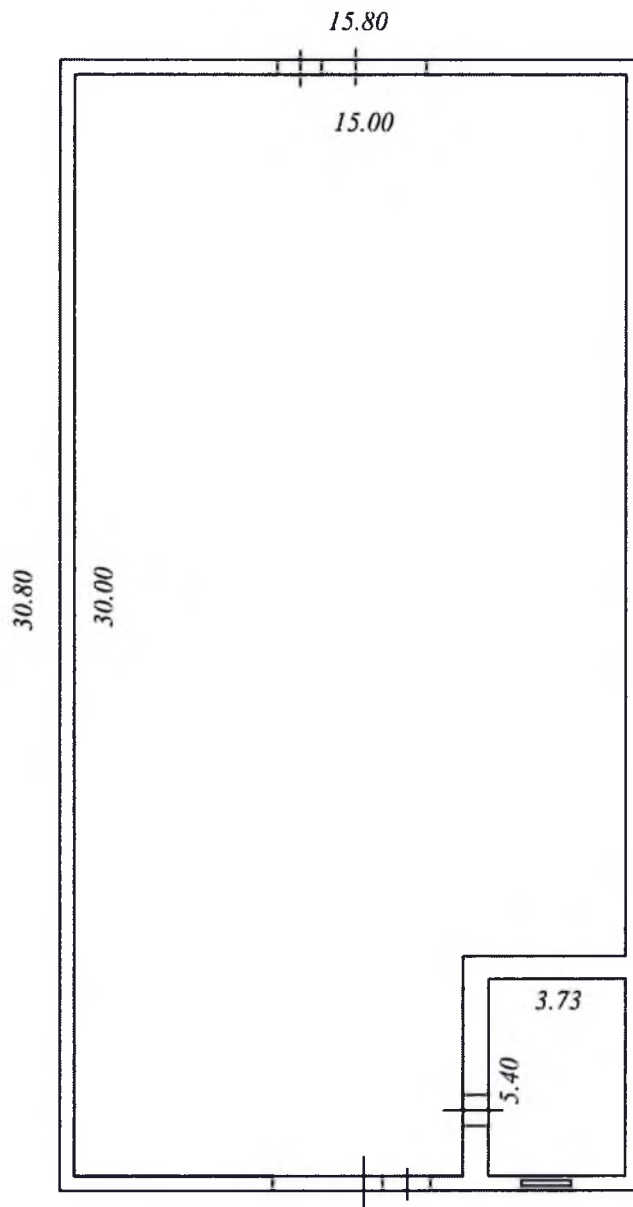
Масштаб 1:300

Условные обозначения:

	Контур, образованный проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания
86:10:0101036:456 (1)	Номер контура здания
• 1	Характерная точка и номер точки контура здания

ПЛАН ЗДАНИЯ

1 ЭТАЖ

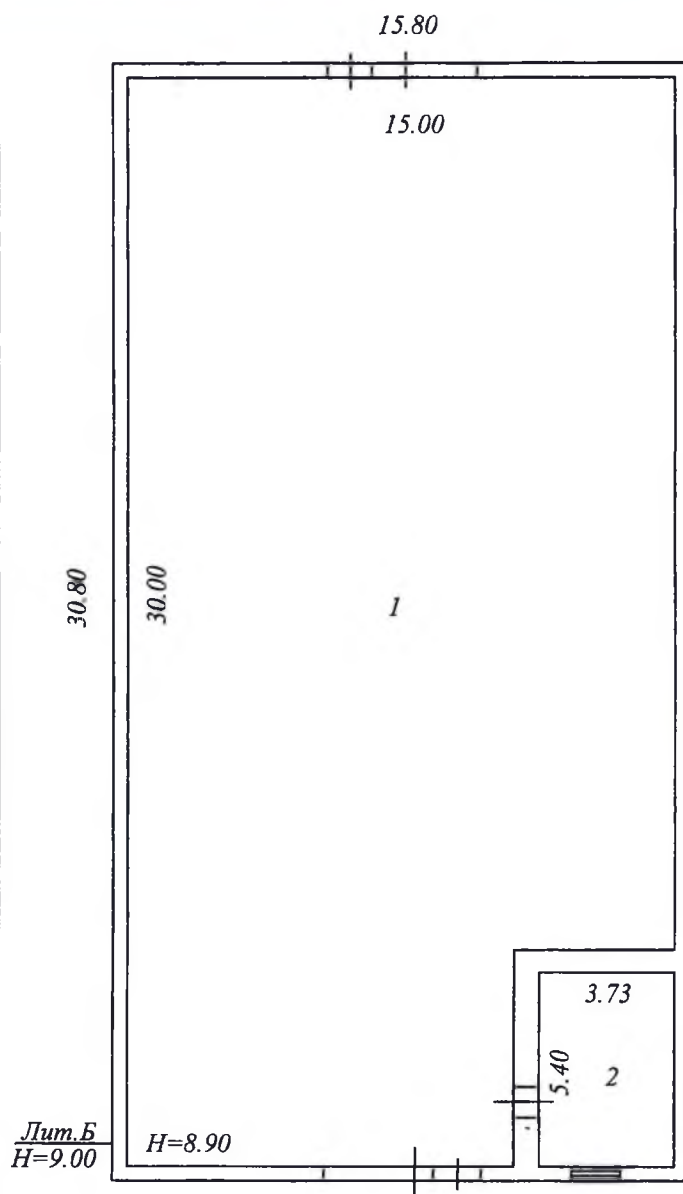


Масштаб 1 : 200

Условные обозначения:

4.69	линейный размер
	стены, перегородки
	стена с окном и дверью
	лестница

1 ЭТАЖ



Лит Б - Основное строение (1990 г.п.)
 фундамент - ж/б ленточный
 стены - ж/б панели, металлопрофиль
 перегородки - бетонные
 крыша - металлопрофиль
 внутренняя отделка - побелка
 полы - ж/б плиты
 окна - переплёты деревянные,
 2-е остекление, глухие
 двери - металлические
 ворота - металлические
 отопление - центральное
 электроснабжение - открытая проводка

1	склад	15.00*30.00-4.43*5.98	423.5	кв.м
2	подсобное	3.73*5.40	20.1	кв.м
Итого по зданию:			443.6	кв.м

Общество с ограниченной ответственностью "Сургутское бюро кадастровых работ"

"Сургутское бюро" Склад центральный арочный

Проверил	Дивова С.А.	19.10.2023	Манты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, Северный промрайон, Склад центральный арочный	Лист	1
Выполнил	Арефьева А.С.	19.10.2023		Листов	1
				Масштаб	1:200

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Деловой Союз Оценщиков»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 25394 от 17.05.2024 г.

**на Отчет № 54/24
об определении рыночной стоимости объекта
недвижимого имущества – Нежилое здание –
Склад центральный арочный, кадастровый номер
86:10:0101036:456, назначение: нежилое,
площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том
числе подземных 0, адрес (местонахождение)
объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-
Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад
центральный арочный.**

Цель экспертизы:

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

Период проведения экспертизы:

с 07.05.2024 г. по 17.05.2024 г.

**МОСКВА
2024**

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ЭКСПЕРТИЗУ

Основание проведения экспертизы:	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ № 8 от 27 февраля 2024 года
Заказчик экспертизы:	Департамент ДИЗО Администрации города Сургута ОГРН 1218600009000 от 16.09.2021 г. ИНН 8602303825 /КПП 860201001 628404, Россия, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Сургут г., Восход ул., зд.4
Исполнитель экспертизы:	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» ОГРН 1107799001310 от 20.07.2012 г. ИНН 7720286797/КПП 770601001 119180, Россия, Москва г., Большая Якиманка ул., д.31, 3 эт., пом.І, комн.22; 22а; 23; 23а; 24;24а; 40
Вид экспертизы:	Экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.
Объект экспертизы:	Отчет № 54/24 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Нежилое здание – Склад центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456, назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад центральный арочный
Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке:	Не представлены
Дата составления отчета об оценке	19.04.2024 г.
Период проведения экспертизы:	с 07.05.2024 г. по 17.05.2024 г.
Эксперты:	Еценков Алексей Викторович – член Экспертного совета Саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков». Регистрационный номер реестра членов саморегулируемой организации оценщиков № 0343. Дата включения в реестр 01.06.2011 г. Квалификационный аттестат № 000008-005 (Протокол о сдаче ЕКЭ №01 от 06.09.2013 г. Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего профессионального образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА" (МФЮА)) Квалификационные аттестаты: «Единый квалификационный аттестат» № 000008-005 от 06.09.2013, Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего профессионального образования "Московский

	финансово-юридический университет МФЮА" (МФЮА); «Оценка недвижимости» № 000077-1 от 12.09.2017, ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"; «Оценка движимого имущества» № 014770-2 от 21.09.2018, ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"; «Оценка недвижимости» № 021870-1 от 25.06.2021, ФБУ "Федеральный ресурсный центр"; «Оценка движимого имущества» № 029024-2 от 31.08.2021, ФБУ "Федеральный ресурсный центр"
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке	Авторы данного заключения выступают в роли независимых экспертов. Они принимают на себя обязательства произвести экспертизу предложенного Отчета объективно. Гонорар экспертов не зависит от содержания заключения. Его величина определяется объемом и сложностью работы. В соответствии с требованиями конфиденциальности автор накладывает следующие ограничения на использование данного экспертного заключения: • использование результатов экспертизы для любых целей, кроме указанной в данном заключении; • копирование и любое распространение экспертного заключения, использование в средствах массовой информации без письменного согласия авторов. Авторы не обязаны участвовать в различных спорах, разбирательствах в судах, связанных с последствиями оценки, а также не несут ответственности за последствия событий, наступивших в результате законного или незаконного использования данного заключения. Экспертное заключение определяет соответствие или несоответствие отчета действующим документам только на дату оценки, независимо от даты поступления отчета на экспертизу. Возможность использования результатов Отчета после даты оценки определяется оценщиком и не входит в компетенцию эксперта, если это специально не оговорено в задании на экспертизу. Исходя из задач экспертизы – проанализировать отчет об оценке, перед экспертом не ставятся задачи личного ознакомления с объектом оценки и документацией Заказчика, анализа исходных данных, проведения интервью с заказчиком и оценщиком, производства каких-нибудь измерений на местности. Эксперт должен проверить правильность примененных методов и методик, и правильность вычислений посредством анализа текста Отчета. Эксперт не имеет возможности гарантировать точность исходных данных, заявленных оценщиком в отчете. Вышеуказанные объемы работ эксперт выполняет в случае поручения ему проведения повторной оценки объекта.

1.2. СВЕДЕНИЯ ИЗ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Наименование объекта оценки:	Нежилое здание – Склад центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456, назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад центральный арочный.
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности
Рыночная стоимость, руб.:	

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Нежилое здание – Склад центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456, назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад центральный арочный	11 679 000,00 (Одиннадцать миллионов шестьсот семьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек	9 732 500,00 (Девять миллионов семьсот тридцать две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек

Вид определяемой стоимости	рыночная
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества
Дата определения стоимости объекта оценки:	19.04.2024 г.
Предпосылки стоимости:	
предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним	Предполагается сделка с объектом оценки.
участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники)	Участники сделки или пользователи объекта являются гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи
предполагаемое использование объекта (наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация)	Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.
характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи	Характер сделки – сделка в типичных условиях.
Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку):	Не предусмотрены

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

1.4. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ЭКСПЕРТИЗЫ:

1. Заверенная копия Отчета №54/24 от 19.04.2024 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.

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

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

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

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

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

01.11	Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.	ФСО-VI, п.2	+
01.12	Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений). В таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 настоящего федерального стандарта оценки.	ФСО-VI, п.6	не требуется
02	Обязательные требования к содержанию отчета об оценке	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, Раздел II	+
02.01	Дата составления отчета	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.1	+
02.02	Порядковый номер отчета	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.1	+
02.03	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.2	+
02.04	Информация, содержащаяся в задании на оценку	ФСО-VI, п.7 пп.3	+
02.04.01	Объект оценки:	ФСО-IV, п.3 пп.1	+
02.04.01.01	- идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик		+
02.04.01.02	- описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости,		+
02.04.01.03	- связанные с правами на объект оценки ограничения и обременения		+
02.04.01.04	- если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.	ФСО-III, п.5	+
02.04.02	Цель оценки	ФСО-IV, п.3 пп.2	+
02.04.02.01	- указание ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)		+
02.04.03	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	ФСО-IV, п.3 пп.3	+
02.04.04	Вид стоимости	ФСО-IV, п.3 пп.4	+
02.04.04.01	- предпосылки стоимости (если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)"):		+
02.04.04.01.01	• предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;	ФСО-II, п.3 пп.1	+

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

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

02.13.01.03	Год постройки		+
02.13.01.04	Площадь здания (помещения)		+
02.13.01.05	Строительный объем		+
02.13.01.06	Тип конструктивной системы (группа капитальности)		+
02.13.01.07	Этажность (расположение оцениваемого помещения в здании)		+
02.13.01.08	Износ здания по тех. паспорту БТИ с годом обследования		не требуется
02.13.01.09	Конструктивные элементы здания и их состояние		+
02.13.01.10	Состояние отделки по шкале (отлично-аварийно)		+
02.13.01.11	Качество отделки по шкале (люкс-евроремонт-под отделку)		+
02.13.01.12	Наличие инженерных коммуникаций		+
02.13.01.13	Высота помещений (этажа)		+
02.13.01.14	Фотографии объекта:		+
02.13.01.14.01	общий вид здания		+
02.13.01.14.02	вид помещений		+
02.13.01.14.03	вид чердаков (при наличии)		не требуется
02.13.01.14.04	вид подвалов (при наличии)		не требуется
02.13.01.14.05	ближайшее окружение		+
02.13.01.14.06	условия подъезда, подъездные пути		+
02.13.01.15	Данные по земельному участку :		+
02.13.01.15.01	категория		+
02.13.01.15.02	ВРИ		+
02.13.01.15.03	кадастровая стоимость земельного участка		+
02.13.01.15.04	наружные коммуникации (подключенные и возможность подключения отсутствующих)		+
02.13.01.16	Снимок карты в крупном (глобальном) масштабе и масштабе города с указанием местоположения здания, а также карта расположения объекта в квартале застройки с привязкой к знаковым местам (метро, центральная улица и т.п.)		+
02.13.01.17	Снимок кадастровой карты земельного участка (кроме встроенных помещений, если права на землю не оформлены)		не требуется
02.13.01.18	Описание местоположения:		+
02.13.01.18.01	зона (промышленная, жилая, общественная и т.д.)		+
02.13.01.18.02	расположение согласно территориальному зонированию по ПЗЗ или ГП (при наличии)		не требуется
02.13.01.18.03	дороги, ж/д пути		+
02.13.01.18.04	водоемы и проч.		+
02.13.01.18.05	описание местоположения с точки зрения типа объекта (наличие пешеходных и транспортных потоков, транспортная доступность личным, грузовым и общественным транспортом и т.д.)		+
02.13.01.18.06	описание социально-бытовой инфраструктуры (для жилой и коммерческой недвижимости)		+
02.13.01.18.07	описание населенного пункта, если населенный пункт крупный (более 500 тыс. чел.), то района расположения объекта		+
02.13.01.19	Сведения об:		+
02.13.01.19.01	Обременениях, связанных с объектом оценки		+
02.13.01.19.02	Износе		+
02.13.01.19.03	Устареваниях		+

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

02.16	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	ФСО-7, раздел 6	+
02.16.01	Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано		+
02.17	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке		+
02.17.01	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:	ФСО-VI, п.7 пп.13	+
02.17.01.01	• последовательность определения стоимости объекта оценки,		+
02.17.01.02	• обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать		+
02.17.01.03	• процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты		+
02.17.01.04	• согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;		+
02.17.02	В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.	ФСО-V, п.2	+
02.17.03	При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать:	ФСО-V, п.2	+
02.17.03.01	• специфику объекта оценки		+
02.17.03.02	• цели оценки,		+
02.17.03.03	• вид стоимости,		+
02.17.03.04	• достаточность и достоверность исходной информации,		+
02.17.03.05	• допущения и ограничения оценки.		+
02.17.04	Доходный подход	ФСО-V, пп.11-23, ФСО-7 п.23	не применялся, отказ обоснован
02.17.04.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:	ФСО-V, п.12	не требуется
02.17.04.01.01	1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);		не требуется
02.17.04.01.02	2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).		не требуется
02.17.04.02	Основные этапы доходного подхода:	ФСО-V, п.16	не требуется
02.17.04.02.01	1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки		не требуется

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

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

02.17.04.07.04.03	• срок полезного использования объекта оценки;		не требуется
02.17.04.07.04.04	• специфические риски объекта оценки.		не требуется
02.17.04.08	В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.	ФСО-V, п.23	не требуется
02.17.04.09	Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов за период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки		не требуется
02.17.04.09.01	обоснование выбора момента дисконтирования - на начало, середину или конец периода		не требуется
02.17.05	Затратный подход	ФСО-V, п.24-33, ФСО-7, п.24	+
02.17.05.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:	ФСО-V, п. 25	+
02.17.05.01.01	1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, -значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;		+
02.17.05.01.02	2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.		+
02.17.05.02	Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный (расчет ведется методами, применимыми для расчета стоимости земельных участков)	ФСО-7, п.24	+
02.17.05.03	Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства с выбором единицы сравнения	ФСО-7, п.24	+
02.17.05.03.01	описание строительного аналога		+
02.17.05.03.02	описание различий строительного аналога и оцениваемого объекта		+
02.17.05.03.03	расчет корректировок на расхождение между оцениваемым объектом и аналогом		+
02.17.05.03.04	описание и расчет примененных индексов		+
02.17.05.03.05	определение прибыли предпринимателя	ФСО-7, п.24	+
02.17.05.04	Определение износа и устареваний	ФСО-7, п.24	+
02.17.05.05	Определение стоимости объектов капитального строительства с учетом износов и устареваний	ФСО-7, п.24	+
02.17.05.06	Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства	ФСО-7, п.24	+
02.17.06	Сравнительный подход	ФСО-V, п.4-10, ФСО-7, п.22	не применялся,

			отказ обоснован
02.17.06.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:	ФСО-V, п. 5	не требуется
02.17.06.01.01	1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);		не требуется
02.17.06.01.02	2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);		не требуется
02.17.06.01.03	3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);		не требуется
02.17.06.01.04	4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).		не требуется
02.17.06.01.05	При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке	ФСО-7, п.22	не требуется
02.17.06.02	При проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:	ФСО-V, п. 7	не требуется
02.17.06.02.01	1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;		не требуется
02.17.06.02.02	2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);		не требуется
02.17.06.02.03	3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.	ФСО-V, п. 7	не требуется
02.17.06.02.04	Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.		не требуется
02.17.06.03	Для расчетов методом ВРМ аналоги должны иметь как цену продажи, так и арендные ставки. Арендные ставки должны включать коммунальные услуги и эксплуатацию или не включать коммунальные услуги и эксплуатацию (одинаково)		не требуется
02.17.06.04	Аналогов должно быть не менее 3		не требуется
02.17.06.05	Аналоги должны относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект		не требуется
02.17.06.06	Аналоги должны быть расположены в том же населенном пункте, что и объект, в крайнем		не требуется

	случае в том же регионе в сопоставимом населенном пункте		
02.17.06.07	По аналогам должны быть описаны их качественные и количественные характеристики и они должны совпадать с приведенными в объявлениях		не требуется
02.17.06.08	Дата публикации объявления с аналогом должна быть до даты оценки		не требуется
02.17.06.09	Описание, обоснование и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов		не требуется
02.17.06.09.01	размер корректировки должен попадать в диапазоны значений ценообразующих факторов из анализа рынка		не требуется
02.17.06.09.02	ввод корректировки на различие в размерах участков при оценке зданий с избыточными земельными участками (значительно больше пятна застройки)		не требуется
02.17.06.09.03	по итогам внесения корректировок, суммарная величина относительных корректировок по модулю (за исключением корректировки на торг) (абсолютные перевести в относительные) не должна превышать 60%		не требуется
02.17.06.09.04	коэффициент вариации скорректированных значений цен не должен превышать 30%		не требуется
02.17.06.10	Корректировка на наличие обременений - при их наличии (сервитут, аренда и проч.)		не требуется
02.17.06.11	Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам		не требуется
02.17.06.11.01	обоснование выбора методологии взвешивания		не требуется
02.17.06.11.02	обоснование выбора весов - если прямо не следует из методологии		не требуется
02.17.06.11.03	проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными, приведенными в обзоре рынка		не требуется
02.17.06.12	Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода	ФСО-7, п.27	не требуется
02.18	Согласование результатов	ФСО-7, п.28-30	+
02.18.01	При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов	ФСО-V, п.3	-
02.18.02	Описание процедуры согласования		не требуется
02.18.02.01	результаты подходов не должны различаться более чем на 20%	ст. 40 НК РФ	не требуется
02.18.02.02	проведение анализа качества результатов оценки в каждом подходе (следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов)	ФСО-7, п.28	не требуется

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



Комментарии эксперта

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

Вывод:

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

3. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

Для целей оценки объекта в Отчете использован сравнительный подход.

1. Расчет стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода.

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

2. Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода.

В рамках подхода применен метод сравнительной единицы.

Для расчета стоимости замещения использована информация сборников Ко-Инвест. Оценщик подобрал сопоставимый объект-аналог. В ходе расчетов внесены необходимые корректировки на отличия в уровне цен.

Величина прибыли предпринимателя, учтенная в расчетах обоснована.

В расчетах учтен физический износ, признаков функционального и внешнего устаревания Оценщик не обнаружил.

Стоимость прав на земельный участок, относящийся к объекту оценена методом распределения с использованием данных ассоциации Статриелт.

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

3. Расчет стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода.

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

Вывод:

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

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

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

Комментарии:

Экспертом были проведены:

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

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

Объект		
Нежилое здание – Склад центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456, назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад центральный арочный.		
Рыночная стоимость, руб.:		
Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Нежилое здание – Склад центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456, назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад центральный арочный	11 679 000,00 (Одиннадцать миллионов шестьсот семьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек	9 732 500,00 (Девять миллионов семьсот тридцать две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек



Вывод:

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

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

Замечаний по обоснованию и произведенным расчетам нет.

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



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

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

Рекомендация Экспертного совета НП СРО «ДСО»

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОТЧЕТУ:

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

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

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

Вывод по Отчету

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

Утверждаю
Председатель Экспертного
совета

Эксперт



Курепов М. М.

Еценков А. В.



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Единый стандарт качества

ИНН 8613008405
КПП 861301001
ОГРН 1228600001475
standartocenki@mail.ru

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

Утверждаю

Генеральный директор
ООО «Стандарт оценки»



А. Д. Сербская

19 апреля 2024 года

Отчет № 54/24

**об оценке объекта недвижимого имущества – Нежилое здание – Склад
центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456,
назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том
числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-
Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон,
Склад центральный арочный**

ЗАКАЗЧИК:

Департамент имущественных и земельных отношений
Администрации города Сургута

ДАТА ОЦЕНКИ:

19 апреля 2024 г.

СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

08 апреля 2024 г. – 19 апреля 2024 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

19 апреля 2024 г.

пгт. Игрим, 2024



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Оценочная деятельность

19 апреля 2024 г.

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

Уважаемый Алексей Викторович!

В соответствии с Муниципальным контрактом № 4 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 14 февраля 2024 года оценщиками ООО «Стандарт оценки» произведена оценка объекта недвижимого имущества – **Нежилое здание – Склад центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456, назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад центральный арочный** (Далее – Объект оценки).

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

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

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Нежилое здание – Склад центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456, назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад центральный арочный	11 679 000,00 (Одиннадцать миллионов шестьсот семьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек	9 732 500,00 (Девять миллионов семьсот тридцать две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек

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

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

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Стандарт оценки»



А. Д. Сербская



ОГЛАВЛЕНИЕ

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



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



5.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	17
5.2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА.....	17
5.2.1. Общие допущения и ограничения	17
5.2.2. Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки	19
5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах.....	20
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	21
6.1. ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ	21
6.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
6.3. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
7.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
7.1.1. Сведения об имущественных правах	25
7.1.2. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки.....	25
7.1.3. Сведения о физических свойствах Объекта оценки	26
7.1.4. Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки	26
7.1.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки	26
7.1.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки.....	27
7.1.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	27
7.1.8. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки	28
7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
8.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ.....	29
8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки	29
8.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе ..	30
8.1.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки ..	31
8.1.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки.....	31
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	31
8.3. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ ..	32
8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	34
8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	35
8.6. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	35
8.7. ВЫВОД.....	36



9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....	37
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
10.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	38
10.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ.....	38
10.2.1. Затратный подход.....	38
10.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	38
10.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	39
10.2.2. Сравнительный подход.....	48
10.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода	49
10.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода	49
10.2.3. Доходный подход	49
10.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	49
10.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода.....	50
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	51
11.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ.....	51
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.....	51
11.3. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	51
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	53



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1.1. Информация об Объекте оценки

Объект оценки	Нежилое здание – Склад центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456, назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад центральный арочный
Кадастровый (или условный) номер Объекта оценки	86:10:0101036:456
Площадь, кв. м	443,6
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-03/092/2010-103 от 18.08.2010 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, номер государственной регистрации 86:10:0101036:456-86/055/2021-2 от 16.06.2021 г., срок действия с 19.04.2021 г. по 19.04.2036 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.11.2023 г.

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

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

Таблица 1.2. Результаты оценки при применении затратного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей
Нежилое здание – Склад центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456, назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад центральный арочный	11 678 991

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

Сравнительный подход не применялся

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

Доходный подход не применялся

1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Оценочная деятельность

Таблица 1.3. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Нежилое здание – Склад центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456, назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад центральный арочный	11 679 000,00 (Одиннадцать миллионов шестьсот семьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек	9 732 500,00 (Девять миллионов семьсот тридцать две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек

1.4. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Отчет № 54/24

1.5. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

19 апреля 2024 г.

1.6. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Нежилое здание – Склад центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456, назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад центральный арочный.

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

В состав Объекта оценки входит – Нежилое здание – Склад центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456, назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад центральный арочный.

2.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 2.1. Информация об имущественных правах на Объект оценки

Объект оценки	Нежилое здание – Склад центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456, назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад центральный арочный
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-03/092/2010-103 от 18.08.2010 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.11.2023 г.

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

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

Объект оценки	Нежилое здание – Склад центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456, назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад центральный арочный
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, номер государственной регистрации 86:10:0101036:456-86/055/2021-2 от 16.06.2021 г., срок действия с 19.04.2021 г. по 19.04.2036 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.11.2023 г.

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

Право собственности без учета ограничений (обременений).

2.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества.



2.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

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

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

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

Оценщику не известны.

2.9. СОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

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

2.10. ФОРМА ПРЕДСТАВЛЕННОЙ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

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

2.11. ВИД СТОИМОСТИ

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

Предпосылки стоимости:

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

2.12. ДАТА ОЦЕНКИ

19 апреля 2024 г.

2.13. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

08 апреля 2024 г. – 19 апреля 2024 г.

2.14. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

19 апреля 2024 г.

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

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



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

Отраслевые эксперты не привлекались.

2.17. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

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

2.18. ФОРМА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.

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

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

2.20. ИНЫЕ СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Не предусмотрены.

2.21. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИНЫХ РАСЧЕТНЫХ ВЕЛИЧИН

Не требуется.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ¹

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

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

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

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

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

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



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

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

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

3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ²

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

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

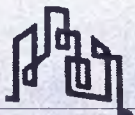
- Требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Требования общих стандартов оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200); специальных стандартов оценки, определяющих дополнительные требования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

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

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

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

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



3.2.2. Сведения о независимости оценщика

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

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

3.3. СВЕДЕНИЯ О КОНТРОЛИРУЮЩЕМ ОРГАНЕ ОЦЕНЩИКА³

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

Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»

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

Телефон: (863) 299-42-29.

Адрес электронной почты: sro-mso@mail.ru

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

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



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

4.1.1. Организационно-правовая форма заказчика оценки

Муниципальное казенное учреждение

4.1.2. Полное наименование

Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута

4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1218600009000

4.1.4. Дата регистрации/присвоения ОГРН

16.09.2021 г.

4.1.5. Место нахождения

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика

Сербская Анна Дмитриевна

4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Член саморегулируемой организации Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 28.05.2021 за регистрационным номером № 1502
тел: (863) 299-42-29, факс: (863) 299-42-30
e-mail: sro-mso@mail.ru

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

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

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

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

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

4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

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



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Казань, Республика Татарстан

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

4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2018 года.

4.2.7. Место нахождения оценщика

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

4.2.8. Контактный телефон оценщика

8 (909) 366 23 66

4.2.9. Адрес электронной почты оценщика

standartocenki@mail.ru

4.2.10. СНИЛС оценщика

169-678-154 38

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

4.2.11.1. Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

4.2.11.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки»

4.2.11.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1228600001475

4.2.11.4. Дата регистрации/присвоения ОГРН

22.02.2022 г.

4.2.11.5. Место нахождения

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

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

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

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

Не привлекались.



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

5.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

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

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

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

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

5.2.1. Общие допущения и ограничения

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

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

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

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

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

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

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



необходимость выявления таковых.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей.



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

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

5.2.2. Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Проведение оценки Объекта оценки в предположении его использования не по



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

5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

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

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

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

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

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



6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

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

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

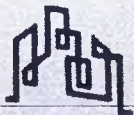
6.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Рыночная стоимость определяется как:

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



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

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

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

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

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

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

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



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание – Склад центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456, назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад центральный арочный.

Описание района расположения Объекта оценки

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

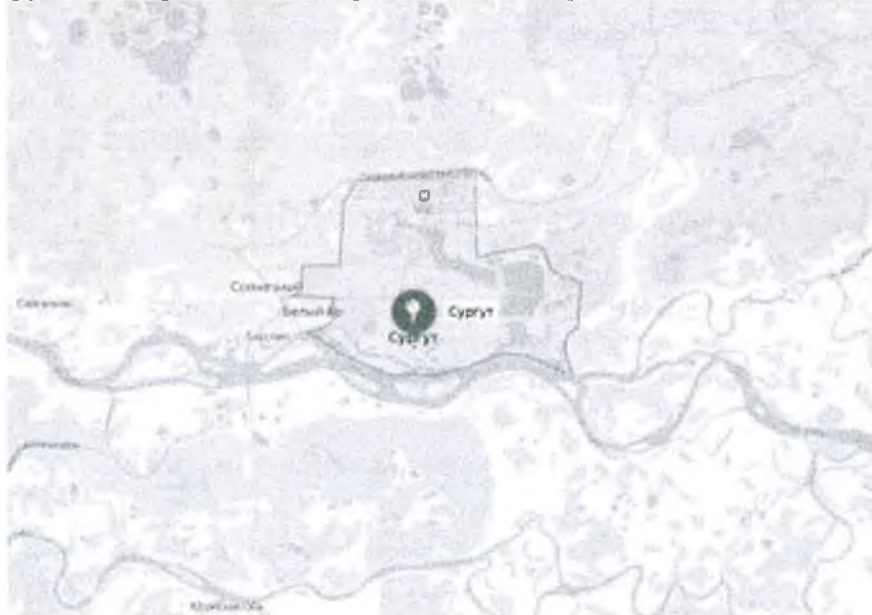


Рисунок 7.1. Местонахождение города Сургута

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

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

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

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



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Телефон: 8 (3492) 22-11-11

Климат Сургута												
Показатель	Янв	Фев	Март	Апр	Май	Июнь	Июль	Авг	Сен	Окт	Нояб	Дек
Абсолютный максимум, °C	22	5,3	11	23	31,8	33,5	32,7	29,1	25,8	22,3	9,2	2,8
Средний максимум, °C	-10,3	-10,2	-8,8	-1,6	10,5	18,8	22,4	18,2	10,3	2,5	-6,3	-14,3
Средняя температура, °C	-20	-19,3	-15,3	-7,8	3,3	14,4	18,2	16,4	7,4	-0,2	-11,5	-19
Средний минимум, °C	-25,3	-21	-13,6	-1,9	1,7	10,1	14	10,5	4,6	-3,4	-12,6	-21,3
Абсолютный минимум, °C	-32,2	-25,2	-12,7	-7,7	-2,9	-1,7	-0,1	-3,2	-10,3	-19,7	-26,9	-31
Норма осадков, мм	25	22	28	25	36	37	78	86	88	53	39	32

Источник: «Вода и климат», 80% «Вода»

Рисунок 7.2. Климат города Сургута

Численность населения									
1997	1913 ^[35]	1926 ^[36]	1939 ^[37]	1959 ^[38]	1967 ^[39]	1970 ^[40]	1978 ^[41]	1979 ^[42]	1979 ^[43]
1100	11500	11300	12280	18031	19000	134011	176000	176000	1107343
1982 ^[44]	1985 ^[45]	1986 ^[46]	1987 ^[47]	1988 ^[48]	1990 ^[49]	1991 ^[50]	1992 ^[51]	1993 ^[52]	1994 ^[53]
1156000	1217000	1315000	1227000	1247823	1258000	1261000	1260000	1259000	1259000
1995 ^[54]	1996 ^[55]	1997 ^[56]	1998 ^[57]	1999 ^[58]	2000 ^[59]	2001 ^[60]	2002 ^[61]	2003 ^[62]	2004 ^[63]
1265000	1269000	1270000	1277000	1276100	1274900	1278900	1285027	1285020	1282600
2005 ^[64]	2006 ^[65]	2007 ^[66]	2008 ^[67]	2009 ^[68]	2010 ^[69]	2011 ^[70]	2012 ^[71]	2013 ^[72]	2014 ^[73]
1291800	1290600	1289800	1294200	1298440	1306675	1308607	1316624	1325511	1332313
2016 ^[74]	2016 ^[75]	2017 ^[76]	2018 ^[77]	2019 ^[78]	2020 ^[79]	2021 ^[80]			
1340845	1348643	1360690	1366109	1373940	1380632	1386443			

Рисунок 7.3. Численность населения города Сургута

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

Структура промышленного производства по видам экономической деятельности в 2013 году:

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

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

Анализ местоположения Объекта оценки

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

Объект оценки: Нежилое здание – Склад центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456, назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад центральный арочный.



Рисунок 7.4. Район местонахождения Объекта оценки

Окружающая застройка – промышленная застройка.

К Объекту оценки имеется подъезд – асфальтированная дорога.

В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как удовлетворительное.

Рельеф местности: ровный.

Степень застройки: средняя.

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

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

7.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1.1. Сведения об имущественных правах

Таблица 7.1. Информация об имущественных правах на Объект оценки

Объект оценки	Нежилое здание – Склад центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456, назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад центральный арочный
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-03/092/2010-103 от 18.08.2010 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.11.2023 г.

7.1.2. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

Ограничения (обременения) — это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, например:

- Сервитут;
- Ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта,

непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);

- Доверительное управление;
- Аренда;
- Концессионное соглашение (форма государственно-частного партнёрства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- Арест имущества и другие.

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

Объект оценки	Нежилое здание – Склад центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456, назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад центральный арочный
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, номер государственной регистрации 86:10:0101036:456-86/055/2021-2 от 16.06.2021 г., срок действия с 19.04.2021 г. по 19.04.2036 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.11.2023 г.

7.1.3. Сведения о физических свойствах Объекта оценки

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

Таблица 7.3. Информация об Объекте оценки

Объект оценки	Нежилое здание – Склад центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456, назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад центральный арочный
Кадастровый (или условный) номер Объекта оценки	86:10:0101036:456
Площадь, кв. м	443,6
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-03/092/2010-103 от 18.08.2010 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, номер государственной регистрации 86:10:0101036:456-86/055/2021-2 от 16.06.2021 г., срок действия с 19.04.2021 г. по 19.04.2036 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.11.2023 г.

7.1.4. Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки

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

Обоснование износа приведено в разделе 10 настоящего отчета об оценке.

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

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



Объекта оценки

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

- Движимое имущество;
- Недвижимое имущество.

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

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

По данному признаку объект относится к недвижимому имуществу.

Информация о технических, количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта недвижимого имущества определена в соответствии с данными Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.11.2023 г., Технического плана здания от 10.11.2023 г.

Таблица 7.4. Основные характеристики оцениваемого объекта

Характеристика	Описание
Назначение	Нежилое
Наименование	Склад центральный арочный
Литера	Б
Год постройки	1990
Высота, м	9,00

Таблица 7.5. Описание конструктивных элементов оцениваемого объекта

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
1	Фундамент	Ж/б ленточный
2	Стены	Ж/б панели, металлопрофиль
3	Перегородки	Бетонные
4	Крыша	Металлопрофиль
5	Внутренняя отделка	Побелка
6	Полы	Ж/б плиты
7	Окна	Перекрытия деревянные, 2-е остекление, глухие
8	Двери	Металлические
9	Ворота	Металлические
10	Отопление	Центральное
11	Электроснабжение	Открытая проводка

7.1.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки

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

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

Не обнаружены.



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Земельно-строительная компания

7.1.8. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки

Балансовая стоимость – 1 444 551,30 руб. (Согласно Справке о балансовой стоимости объектов нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 31.01.2024 г.)

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.11.2023 г.;
- Выписка из реестра муниципального имущества № 15-57540 (04) от 16.02.2024 г.;
- Технический план здания от 10.11.2023 г.;
- Справка о балансовой стоимости объектов нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 31.01.2024 г.



ФБН - СТАНДАРТ ОЦЕНКИ
Федеральное бюро технического регулирования

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Таблица 8.1. Основные показатели ВВП, доходов

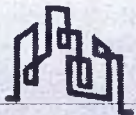
	2023 г.	В % к 2022 г.	Справочно: 2022 г. в % к 2021 г.
Валовой внутренний продукт	171 041,0 ¹⁾	103,6 ¹⁾	98,8
Инвестиции в основной капитал ²⁾ , млрд. руб.	34 036,3	109,8	106,7
Реальные располагаемые денежные доходы	-	105,4 ³⁾	99,0

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

Таблица 8.2. Основные показатели промышленной и социальной сферы

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

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



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
СТАТИСТИКИ

Таблица 8.3. Основные показатели заработной платы

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

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

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

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

Таблица 8.4. Основные показатели

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



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

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

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

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

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

Не выявлено.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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



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

Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки – рынок отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки относится к сегменту отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения. Для анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, был отобран перечень объектов, представленных на сайтах недвижимости <https://hmap.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/> и др.

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

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

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



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

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

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

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

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Период продажи;
- Местоположение;
- Назначение;
- Этаж расположения;
- Состояние отделки;
- Физические характеристики объекта (площадь).

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

8.6. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

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

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

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



Таблица 8.6. Ценообразующие факторы для зданий и сооружений

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

8.7. ВЫВОД

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

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

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

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



9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Заключение о наиболее эффективном использовании:

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



10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

10.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

10.2.1. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Оценка по затратному подходу может производиться на основе:

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

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

$$СТ_{замещ} = ТВС - И_{об}, где$$

$СТ_{замещ}$ — стоимость замещения;

ТВС — текущая (восстановительная) стоимость;

$И_{об}$ — износ объекта.

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

$$C_{стр} = V \times C_{01.2020} \times K_{об-план} \times K_{констр} \times K_{рег-клим} \times K_{сейсм} \times C_t \times K_{девелопера} \times И_{01.2020-12.2021} \times И_{12.2021-12.2022} \times И_{12.2022-06.2023} \times И_{06.2023-дата\ оценки} \times K_{ндс}, где$$

V — характерный размер объекта. В рамках настоящего отчета об оценке для расчетов использованы Справочники Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», в уровне цен на 01.01.2020 г. Согласно данному справочнику единицей измерения объектов, аналогичных оцениваемому, является площадь объекта. Согласно сведениям Выписки из



Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.11.2023 г., площадь оцениваемого объекта недвижимого имущества составляет 443,6 кв. м;

$S_{01.2020}$ — стоимость аналога. Стоимость аналога определена в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», в уровне цен на 01.01.2020 г. стр. 263, в размере 14 598 руб. в расчете на 1 кв. м;

$K_{об-план}$ - корректировки, учитывающие отличия в объемно-планировочных решениях. Площадь оцениваемого объекта недвижимого имущества и площадь справочного аналога имеют различия, поэтому необходима поправка на разницу в площади. Согласно данным Справочника Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 39, поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью следующих коэффициентов:

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

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

*Справочник Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 39

Площадь оцениваемого объекта недвижимого имущества определена в размере 443,6 кв. м. Площадь справочного аналога составляет 450 кв. м. $S_o / S_{спр} = 443,6 / 450 = 0,99$. Поправка на разницу в площади определена в размере 1,00;

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

$K_{сейсм}$ - корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 473. Ханты-Мансийский автономный округ-Югра относится к субъектам Российской Федерации, территории которых расположены в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов. Коэффициент определен в размере 1,00;

$K_{рег-клим}$ - регионально-экономический коэффициент. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочников Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 110, январь 2020 г., стр. 182, в размере 1,210;

S_T - степень готовности объекта;

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



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

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

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

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

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

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

T – месячный темп прироста;

n – количество месяцев начисления.

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

$K_{ндс}$ – налог на добавленную стоимость (20%).

Таблица 10.2. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) объекта

Наименование	Единица измерения	Обоснование
Количество единиц измерения объекта оценки	кв. м	443,60
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода	руб.	14 598,00
Обоснование стоимости	-	Справочник Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», укрупненные показатели стоимости строительства, в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 263 (код: ruC4.01.000.0080)
Корректировка на отличия в объемно-планировочных решениях	-	1,00
Корректировка на отличие в конструктивных решениях	-	1,00
Корректировка на сейсмичность	-	1,00
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», укрупненные показатели стоимости строительства, в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 473
Регионально-климатический коэффициент	-	1,210
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 110, январь 2020 г., стр. 182
Степень готовности	%	1,00
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода с учетом всех корректировок	руб.	17 663,60
Стоимость Объекта оценки в ценах базисного периода	руб.	7 835 573
Индекс перехода от цен января 2020 г. к ценам декабря 2021 г.	-	1,1226
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 117, октябрь 2021 г., стр. 53
Индекс перехода от цен декабря 2021 г. к ценам декабря 2022 г.	-	1,1282



Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 121, октябрь 2022 г., стр. 68
Индекс перехода от цен декабря 2022 г. к ценам июня 2023 г.	-	1,0301
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 123, апрель 2023 г., стр. 69
Индекс перехода от цен июня 2023г. к ценам на дату оценки	-	1,0434
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 123, апрель 2023 г., стр. 93
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки без учета НДС (20%)	руб.	10 666 259
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки с учетом НДС (20%)	руб.	12 799 511
Прибыль инвестора	%	16,00
Стоимость воспроизводства (замещения) с учетом прибыли предпринимателя с учетом НДС (20%)	руб.	14 847 433

РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

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

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

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

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

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

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

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



типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

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

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

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

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

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

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

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

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

Неустранимый физический износ определяется только для долговременных элементов здания.

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

Общий физический износ рассчитывается по формуле:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Другие источники функционального устаревания могут быть связаны:

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

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

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

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

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

Экономическое устаревание всегда считается неустранимым.

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

Расчет обесценения, вызванного физическим износом

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

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

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

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

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

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

Расчет внешнего устаревания

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

Внешнее устаревание на дату оценки не выявлено.

Расчет функционального устаревания

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

Таблица 10.3. Шкала экспертных оценок для определения функционального износа объектов

Описание	Функциональное устаревание, %
Современные конструктивные решения, материалы. Соответствует всем современным стандартам функциональности для подобных зданий/сооружений	0
Здание/сооружение отвечает необходимым критериям планировки, но общие конструктивные решения, дизайн и материалы не соответствуют современным стандартам	1 – 20
Здание/сооружение не соответствует современным стандартам, зданиям, имеющим более практичные с точки зрения эксплуатации и извлечения прибыли решения. Наличие значительных излишних вспомогательных площадей, 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

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

Функциональное устаревание на дату оценки не выявлено.

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

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

где $I_{\%}$ - накопленный износ, %;

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

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

$I_{\text{вн}\%}$ - внешний износ, %.



Таблица 10.4. Износ Объекта оценки

Объект оценки	Физический износ, %	Внешнее устаревание, %	Функциональное устаревание, %	Общий износ, %
Нежилое здание – Склад центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456, назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад центральный арочный	31	0	0	31

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ИЗНОСА

Таблица 10.5. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Объект оценки	Восстановительная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Общий износ, %	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) с учетом износов, рублей
Нежилое здание – Склад центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456, назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад центральный арочный	14 847 433	31	10 244 729

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

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

Выявленные закономерности:

В сложившейся типовой застройке населенных пунктов существуют определенные и устойчивые пропорции застроенных площадей земельных участков. Это обусловлено необходимостью размещения на участке, кроме самого здания, вспомогательных объектов инженерной инфраструктуры (линии электроснабжения, водоснабжения, канализации и др.) и элементов благоустройства. Это требуется для нормального проживания населения,



работы сотрудников в общественных зданиях, соблюдения технологии производства на производственных и складских площадках, а также нормальной эксплуатации, технического обслуживания и ремонта зданий и сооружений. При проектировании застройки эти вопросы регламентируются СНиПами и муниципальными нормами и правилами. В результате, в зависимости от назначения зданий и строений в застроенных территориях сложились определенные пропорции застройки земельных участков объектами капитального строительства.

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

Таблица 10.6. Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости

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

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

В рамках настоящей оценки коэффициент доли земли определен для складских и производственных зданий и комплексов с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенных на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями в размере среднего значения – 0,14. Стоимость доли земли в общей стоимости недвижимого имущества составит:

$$10\,244\,729 \times 0,14 = 1\,434\,262 \text{ рубля}$$

Общая стоимость оцениваемого недвижимого имущества составит:

$$10\,244\,729 + 1\,434\,262 = 11\,678\,991 \text{ рубль}$$

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества – Нежилое здание – Склад центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456, назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад центральный арочный, определенная затратным подходом, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки с учетом НДС (20%) составила:

11 678 991

(Одиннадцать миллионов шестьсот семьдесят восемь тысяч девятьсот девяносто один) рубль

10.2.2. Сравнительный подход

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



(аналогами).

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

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

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

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

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

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

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

10.2.3. Доходный подход

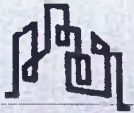
Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

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

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

Существует два способа определения стоимости имущества в рамках доходного подхода:



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

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

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

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



11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Таблица 11.1. Согласование результатов оценки

Подходы к оценке	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.
Затратный подход	11 678 991	1,00	11 678 991
Сравнительный подход	Не применялся	-	Не применялся
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	11 678 991		
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%) с учетом округления, руб.	11 679 000		

11.3. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

Таблица 11.2. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Нежилое здание – Склад центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456, назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад центральный арочный	11 679 000,00 (Одиннадцать миллионов шестьсот семьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек	9 732 500,00 (Девять миллионов семьсот тридцать две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек



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

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

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





ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Екатеринбург 35.990475.64

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

№ 54/24

**об оценке объекта недвижимого имущества – Нежилое здание – Склад
центральный арочный, кадастровый номер 86:10:0101036:456,
назначение: нежилое, площадь 443,6 кв. м, количество этажей: 1, в том
числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-
Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон,
Склад центральный арочный**



Информация для оценки

Источники информации для внесения корректировок

α и α_j — коэффициенты уровня стоимости зданий соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (базисов), и при сейсмичности в j -ом районе расположения оцениваемого объекта.

Сейсмичность, баллов	α
6	1,00
7	1,04
8	1,08
9	1,09
10	1,09

Таблица и карты общего сейсмического районирования территории РФ приводятся отдельно в комплекте справочника.

Корректирующий коэффициент доначисления ($K_{до}$)

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

Этот коэффициент определяется

$$K_{до} = \frac{П_{до}}{П_{сп}},$$

где

$П_{до}$ — усредненная величина доначислений, охарактеризованная в разделе «Учитываемые затраты», учтенная в справочнике; Чистое значение $П_{до}$ приведено в разделе «Особенности применения справочника».

$П_{сп}$ — стоимость в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сложного светового расчета плюс распределенные работы и затраты в стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, изданные расходы и сметную прибыль. Формы для расчета этого показателя приведены ниже.

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



СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ 2020

для условий строительства в Московской области, Россия
в среднем по 81.87.2020

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

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

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием V_0 , S_0 соответственно и ближайшим параметром из справочника $V_{сп}$, $S_{сп}$ определяется с помощью коэффициента

V_0/S_0	K_v	$V_{сп}/S_{сп}$	K_s
0,10-0,24	1,22	0,25-0,49	1,20
0,25-0,49	1,35	0,50-0,85	1,10
0,50-0,75	1,16	0,86-1,10	1,00
0,75-1,15	1,00	1,11-1,50	0,95
1,16-2,00	0,90	1,51-2,00	0,93

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

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

Пример

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

$$2000/2500 = 0,8;$$

2500 м² — ближайшее к оцениваемому значению диапазона, поэтому соотносится в таблице соответствующий коэффициент 1,1.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейс}$)

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

$$K_{сейс} = \alpha / \alpha_j$$

КО-ИНВЕСТ



укрупненные
показатели
стоимости
строительства

СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ



для условий строительства
в Московской области, Россия

2020



© 2010 Pearson Education, Inc. or its affiliate(s). All rights reserved. Printed in the United States of America. This publication is protected by copyright. Permission is granted to reproduce this document for personal or internal use, on the condition that it is not distributed, sold, or otherwise made available to the public. For more information, contact Pearson Education, Inc., 501 Boylston Street, Boston, MA 02116.

[illegible]

263

www.elsevier.com/locate/jbiotec

4.1

RIGEL

For complete details, contact us at 800-441-4411 or visit our website at www.4411.com.

© KODAK SAFETY FILM

263

* *Journal of Management Education* 31(10):1139-1150



and the graph is bipartite and $\chi(G) = 2$.

[illegible]

473

Примечание. Статус, свойственный состоянию, указанный в скобках цифрами 6-10 в графах А, Б и В, соответствует группам 6-10 баллов. Состояние В6С и В4С является основным критерием при определении 10% (группа ОСР 2015 В6С), 4% (группа ОСР 2015 В4С) и 1% (группа ОСР 2015 В3С) по 10, 40 и 90 % (или соответственно) расчетной совокупности животных в каждой из пунктов в течение 15 лет. Это же значение отражает 10% при отсутствии информации о статусе. Значения совокупности животных в колонках «численность животных» являются 10, 100 и 1000 при статусе «очень плохое», «плохое» и «удовлетворительное» в среднем случае, а 500 (группа В6С), 1000 (группа В4С) и 5000 (группа В3С).

Каждая из карт, входящая в комплект ООП-2015 (А, В, С), призвана обеспечивать прозрачность информации рынка на всей территории Российской Федерации и предназначена для установления адекватных мер коррекций при столкновении объектов разных категорий собственности и разных уровней.

В связи с тем, что расчет карт ОДР 2015 проводится по сетке 25х25 км, оценка сейсмической опасности пунктов, расположенных на расстоянии до 30 км от границ, вклучая также безграницы, должна учитываться (ОДР и т.п.) или эти данные быть отнесены к более близким границам.

Субъекты Российской Федерации, их города и населенные пункты, территории которых расположены в пределах зон, каротаж которых под эгидой «Ассоциации» ведутся в Бакопе, в привязочном статусе не говоря уже о Республике Мордовия, Марийской АССР, Чувашии, Татарии, Удмуртии, Нижегородской, Оренбургской, Самарской, Саратовской, Пермской, Тюменской и Красноярской областях, города Москва и Санкт-Петербург, Капша Майский, Лениногорск и Ново-Николаевский автономный округ.

[illegible]

1

5. SUBJECT TERMS

473



ISSN 2618-603X

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2020
Барыс 110

March 31 19 2019

Рыбачек 118 • 004246 7078

102

Free-space
closures

[illegible]

© 2004 Wiley Periodicals, Inc.

АМЕРИКАНИ В СЕРБИИ



КО-ИНВЕСТ
www.ko-invest.ru

- МОНИТОРИНГ ЦЕН
- КОНСАЛТИНГ - ОЦЕНКА - ЭКСПЕРТИЗА
- СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ - ИНЖЕНЕРИНОЕ

Международный информационно-аналитический Бюллетень • Издается ежемесячно с 1992г.

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

ISSN 2658-6412

**ИНДЕКСЫ ЦЕН
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

октябрь
2022
Выпуск 121

Выпущен за 10 кв. 2022г.

RIGEL
системы для автоматизации
управления в строительстве
для всех типов объектов
строительного назначения

МОСКВА

Выпуск 121 • октябрь 2022

68

Средняя
по стране
работы

Дата введения смет- ных цен, период	Средний федеральный округ			Дальневосточный федеральный округ		
	Республика Тыва	Республика Бурятия	Тувинская область	Амурская область	Хабаровский кра- й	Камчатский край
	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
4 кв. 2021	0,9803	0,9818	0,9834	0,9828	0,9817	0,9827
Октябрь 2021	0,9807	0,9830	0,9833	0,9802	0,9876	0,9821
Ноябрь 2021	0,9812	0,9854	0,9868	0,9887	0,9876	0,9891
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2022	1,0433	1,0433	1,0434	1,0392	1,0382	1,0384
Январь 2022	1,0221	1,0222	1,0219	1,0195	1,0187	1,0190
Февраль 2022	1,0450	1,0450	1,0451	1,0391	1,0379	1,0380
Март 2022	1,0689	1,0691	1,0681	1,0590	1,0578	1,0582
2 кв. 2022	1,0828	1,0838	1,0840	1,0708	1,0689	1,0708
Апрель 2022	1,0783	1,0754	1,0765	1,0649	1,0639	1,0644
Май 2022	1,0824	1,0827	1,0839	1,0708	1,0695	1,0708
Июнь 2022	1,0891	1,0907	1,0914	1,0770	1,0763	1,0773
3 кв. 2022	1,0906	1,0908	1,1003	1,0857	1,0853	1,0857
Июль 2022	1,0939	1,0952	1,0959	1,0813	1,0805	1,0815
Август 2022	1,0995	1,0999	1,1003	1,0857	1,0849	1,0857
Сентябрь 2022	1,1033	1,1045	1,1048	1,0901	1,0894	1,0900
4 кв. 2022 Прогноз	1,1128	1,1138	1,1138	1,0989	1,0982	1,0988
Октябрь 2022	1,1081	1,1092	1,1093	1,0945	1,0938	1,0943
Ноябрь 2022	1,1128	1,1139	1,1138	1,0989	1,0982	1,0988
Декабрь 2022	1,1177	1,1186	1,1183	1,1034	1,1026	1,1029

Дата введения смет- ных цен, период	Дальневосточный федеральный округ					Российская Федерация
	Магаданская область	Приморский край	Республика Саха (Якутия)	Самарская область	Хабаровский край	
	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	
4 кв. 2021	0,9834	0,9824	0,9830	0,9833	0,9824	0,9835
Октябрь 2021	0,9817	0,9803	0,9823	0,9800	0,9801	0,9827
Ноябрь 2021	0,9856	0,9871	0,9886	0,9906	0,9870	0,9879
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2022	1,0390	1,0423	1,0371	1,0348	1,0439	1,0438
Январь 2022	1,0172	1,0210	1,0179	1,0168	1,0215	1,0213
Февраль 2022	1,0381	1,0420	1,0370	1,0347	1,0408	1,0434
Март 2022	1,0648	1,0634	1,0655	1,0629	1,0664	1,0652
2 кв. 2022	1,0666	1,0773	1,0688	1,0644	1,0605	1,0704
Апрель 2022	1,0609	1,0707	1,0626	1,0586	1,0722	1,0728
Май 2022	1,0669	1,0772	1,0685	1,0647	1,0685	1,0705
Июнь 2022	1,0721	1,0840	1,0745	1,0700	1,0879	1,0860
3 кв. 2022	1,0802	1,0929	1,0827	1,0789	1,0970	1,0957
Июль 2022	1,0761	1,0854	1,0786	1,0747	1,0925	1,0912
Август 2022	1,0802	1,0929	1,0827	1,0789	1,0970	1,0956
Сентябрь 2022	1,0845	1,0974	1,0868	1,0828	1,1016	1,1001
4 кв. 2022 Прогноз	1,0924	1,1065	1,0950	1,0913	1,1108	1,1097
Октябрь 2022	1,0885	1,1019	1,0909	1,0870	1,1062	1,1049
Ноябрь 2022	1,0924	1,1054	1,0950	1,0913	1,1108	1,1097
Декабрь 2022	1,0966	1,1110	1,0992	1,0956	1,1154	1,1145



КО-ИНВЕСТ
www.koinvest.ru

- БУДУЩЕЕ СЕГОДНЯ
- КОНСАЛТИНГ • ОЦЕНКА • СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ
- СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ • ИНВЕСТИЦИИ

Информационно-аналитический журнал • Издается ежемесячно с 1992г.

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

ISSN 2458-614X

**ИНДЕКСЫ ЦЕН
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

2023
Выпуск 123

Июль 12 1 кв. 2023г.

RIGEL
анализ цен информации
выявление скрытых факторов
анализ рыночных
информационных
и транзакционных



**МОСКВА
2023**

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

69

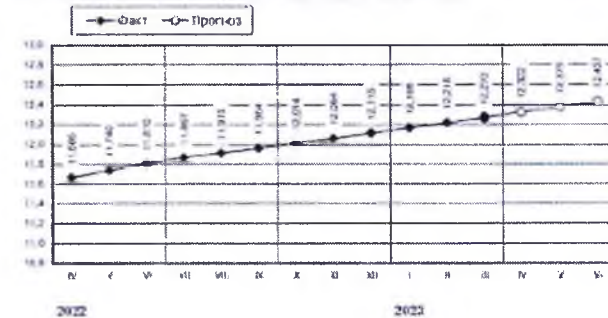
Дата введения цен: мес, год, период	Средний федеральный округ			Дальневосточный федеральный округ		
	Республика Тыва	Республика Хакасия	Томская область	Магadanская область	Еврейская авто- номная область	Камчатский край
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.
3 кв. 2022	0,9483	0,9484	0,9780	0,9710	0,9709	0,9708
Август 2022	0,9477	0,9470	0,9724	0,9649	0,9646	0,9643
Июль 2022	0,9471	0,9465	0,9699	0,9679	0,9677	0,9675
Июнь 2022	0,9461	0,9457	0,9693	0,9672	0,9671	0,9669
4 кв. 2022	0,9428	0,9429	0,9498	0,9497	0,9496	0,9494
Июль 2022	0,9423	0,9416	0,9396	0,9370	0,9367	0,9365
Август 2022	0,9417	0,9410	0,9380	0,9357	0,9355	0,9353
Сентябрь 2022	0,9410	0,9403	0,9370	0,9347	0,9345	0,9343
4 кв. 2022	0,9395	0,9397	0,9458	0,9456	0,9455	0,9454
Октябрь 2022	0,9382	0,9374	0,9317	0,9317	0,9317	0,9314
Ноябрь 2022	0,9366	0,9367	0,9355	0,9358	0,9355	0,9353
Декабрь 2022	0,9360	0,9362	0,9360	0,9360	0,9360	0,9360
1 кв. 2023	1,0081	1,0082	1,0085	1,0085	1,0085	1,0083
Январь 2023	1,0045	1,0048	1,0042	1,0040	1,0040	1,0041
Февраль 2023	1,0041	1,0039	1,0035	1,0035	1,0035	1,0033
Март 2023	1,0131	1,0135	1,0125	1,0125	1,0125	1,0120
3 кв. 2022 Примечание	1,0229	1,0223	1,0214	1,0214	1,0215	1,0208
1 кв. 2023	1,0183	1,0178	1,0171	1,0171	1,0171	1,0168
Июль 2023	1,0209	1,0205	1,0214	1,0214	1,0215	1,0209
Июль 2023	1,0215	1,0208	1,0207	1,0207	1,0208	1,0204

Дата введения цен: мес, год, период	Дальневосточный федеральный округ					Российская Федерация
	Магadanская область	Республика Тыва	Республика Хакасия	Томская область	Еврейская авто- номная область	
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.
3 кв. 2022	0,9725	0,9684	0,9718	0,9715	0,9684	0,9682
Август 2022	0,9675	0,9620	0,9685	0,9689	0,9618	0,9620
Июль 2022	0,9675	0,9630	0,9678	0,9679	0,9658	0,9661
Июнь 2022	0,9675	0,9634	0,9673	0,9671	0,9651	0,9649
3 кв. 2022	0,9668	0,9634	0,9647	0,9646	0,9632	0,9635
Июль 2022	0,9611	0,9589	0,9605	0,9605	0,9591	0,9596
Август 2022	0,9645	0,9634	0,9647	0,9643	0,9632	0,9636
Сентябрь 2022	0,9685	0,9670	0,9684	0,9679	0,9672	0,9675
4 кв. 2022	0,9657	0,9658	0,9651	0,9658	0,9657	0,9658
Сентябрь 2022	0,9622	0,9605	0,9622	0,9619	0,9609	0,9617
Октябрь 2022	0,9681	0,9668	0,9681	0,9678	0,9667	0,9669
Декабрь 2022	1,0090	1,0090	1,0090	1,0090	1,0090	1,0090
3 кв. 2023	1,0479	1,0486	1,0483	1,0484	1,0483	1,0485
Январь 2023	1,0430	1,0431	1,0440	1,0440	1,0433	1,0442
Февраль 2023	1,0479	1,0480	1,0480	1,0484	1,0487	1,0485
Март 2023	1,0488	1,0489	1,0480	1,0478	1,0471	1,0475
3 кв. 2022 Примечание	1,0488	1,0487	1,0489	1,0488	1,0488	1,0489
1 кв. 2023	1,0488	1,0485	1,0489	1,0485	1,0485	1,0485
Июль 2023	1,0489	1,0487	1,0489	1,0485	1,0485	1,0485
Июль 2023	1,0489	1,0489	1,0489	1,0484	1,0484	1,0484

2.6. ПРОГНОЗ

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

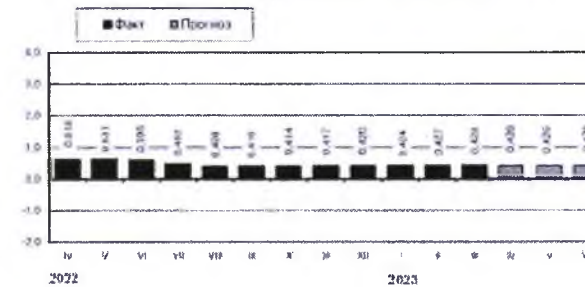
Данные не предназначены для самостоятельного использования с единичным सर्वе «Способности оценивать»
ны строительные и фактически на 01.01.2000г. (октябрь 1999г.)



2

Строительно-монтажные работы

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





ОАО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Владельцы долей в ООО «С»

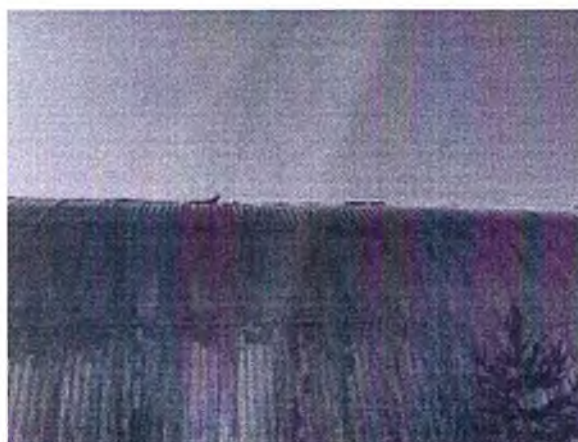
Доля в стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2024 года

Доля в стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2024 года

Доля в стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2024 года

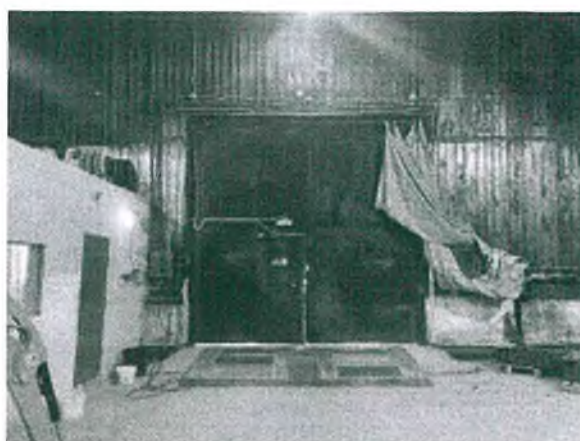
№	Наименование объекта недвижимости	Стоимость, руб.	Доля в стоимости, %	Сумма, руб.
1	Земельный участок площадью 10 000 кв. м, кадастровый номер 50:08:0080001:001, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения»	1 000 000 000	100	1 000 000 000
2	Земельный участок площадью 10 000 кв. м, кадастровый номер 50:08:0080001:002, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения»	1 000 000 000	100	1 000 000 000
3	Земельный участок площадью 10 000 кв. м, кадастровый номер 50:08:0080001:003, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения»	1 000 000 000	100	1 000 000 000

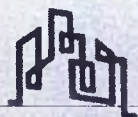
Иллюстрации Объекта оценки





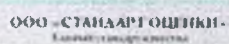
ООО «СТАНДАРТ ОЩЕКИ»
Уставный капитал - 1000000 руб.

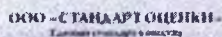




ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Казань (Татарстан) Республика





[illegible]

1. **THEORY** – The theory of the course is based on the following principles:

© 2011 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 270: 105–114

11. *Journal of the American Medical Association*, 273:1225-1226, 1995

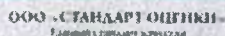
Paula J. Hays

[illegible]

ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ЗАДАНИЕ	1. НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА 2. ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ 3. КОординаты 4. НАИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТА 5. НАИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТА 6. НАИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТА	ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ЗАДАНИЕ
---------------------------	--	---------------------------

Figure 1

[illegible][illegible]



1. Содержание	2. Содержание	3. Содержание
4. Содержание	5. Содержание	6. Содержание
7. Содержание	8. Содержание	9. Содержание
10. Содержание	11. Содержание	12. Содержание
13. Содержание	14. Содержание	15. Содержание
16. Содержание	17. Содержание	18. Содержание
19. Содержание	20. Содержание	21. Содержание
22. Содержание	23. Содержание	24. Содержание
25. Содержание	26. Содержание	27. Содержание
28. Содержание	29. Содержание	30. Содержание
31. Содержание	32. Содержание	33. Содержание
34. Содержание	35. Содержание	36. Содержание
37. Содержание	38. Содержание	39. Содержание
40. Содержание	41. Содержание	42. Содержание
43. Содержание	44. Содержание	45. Содержание
46. Содержание	47. Содержание	48. Содержание
49. Содержание	50. Содержание	51. Содержание
52. Содержание	53. Содержание	54. Содержание
55. Содержание	56. Содержание	57. Содержание
58. Содержание	59. Содержание	60. Содержание
61. Содержание	62. Содержание	63. Содержание
64. Содержание	65. Содержание	66. Содержание
67. Содержание	68. Содержание	69. Содержание
70. Содержание	71. Содержание	72. Содержание
73. Содержание	74. Содержание	75. Содержание
76. Содержание	77. Содержание	78. Содержание
79. Содержание	80. Содержание	81. Содержание
82. Содержание	83. Содержание	84. Содержание
85. Содержание	86. Содержание	87. Содержание
88. Содержание	89. Содержание	90. Содержание
91. Содержание	92. Содержание	



REPRODUCED BY THE NATIONAL ARCHIVES FROM THE ORIGINALS OF THE NATIONAL ARCHIVES

(Chrysomelids: Mordellistomatinae: Alydinae: Mordellistomini)

Full Text: <https://doi.org/10.3390/ijerph14090790>

Финансирование муниципальных объектов недвижимости

[illegible]

SECRET

0-9 (Classification)
7-6 (Excluded from automatic downgrading and declassification)

EXCLUDED FROM AUTOMATIC DOWNGRADING AND DECLASSIFICATION

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 08-01-2001 BY SP-6 BTJ/KJS

SECRET

[illegible]



СХЕМА ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ ПОСТРОЕНИЙ

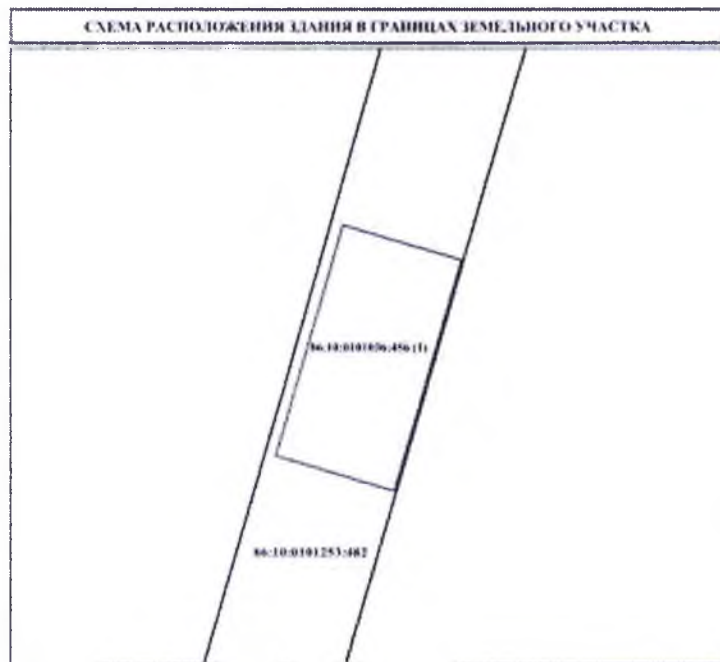
Капканово Крестовый Стрелка

200.00

86,10-0101016-456

Условные обозначения:

	Пункты геодезического обоснования
	Направление геодезической съемки
	Контур, образованный проекцией ивнов, образованного элементом конструктивной
	Номер контура здания
	Характерная точка контура здания



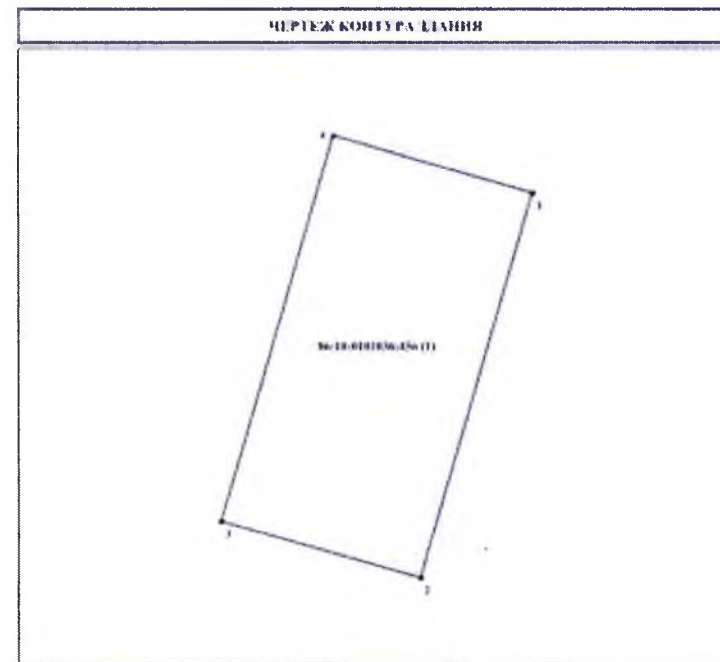
Условные обозначения:

86:10:0101253:482 — Кадастровый номер земельного участка

— Граница земельного участка

— Контур, обрешеченный проекцией янтаря, обрешеченного на земельный контур такого элемента здания

86:10:0101836:456 (1) — Номер контура здания



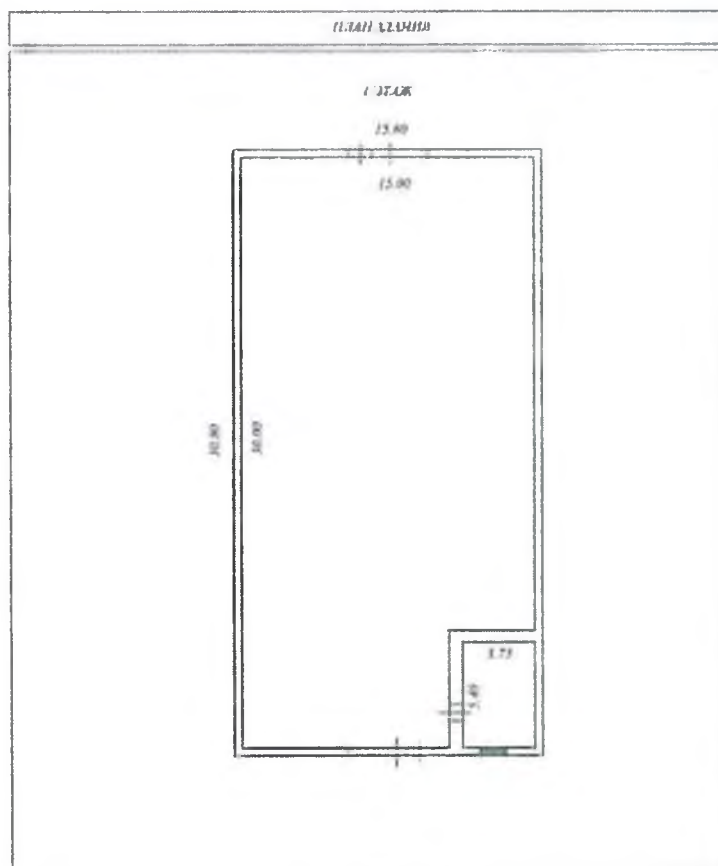
Масштаб 1:500

Условные обозначения:

— Контур, обрешеченный проекцией янтаря, обрешеченного на земельный контур такого элемента здания

86:10:0101836:456 (1) — Номер контура здания

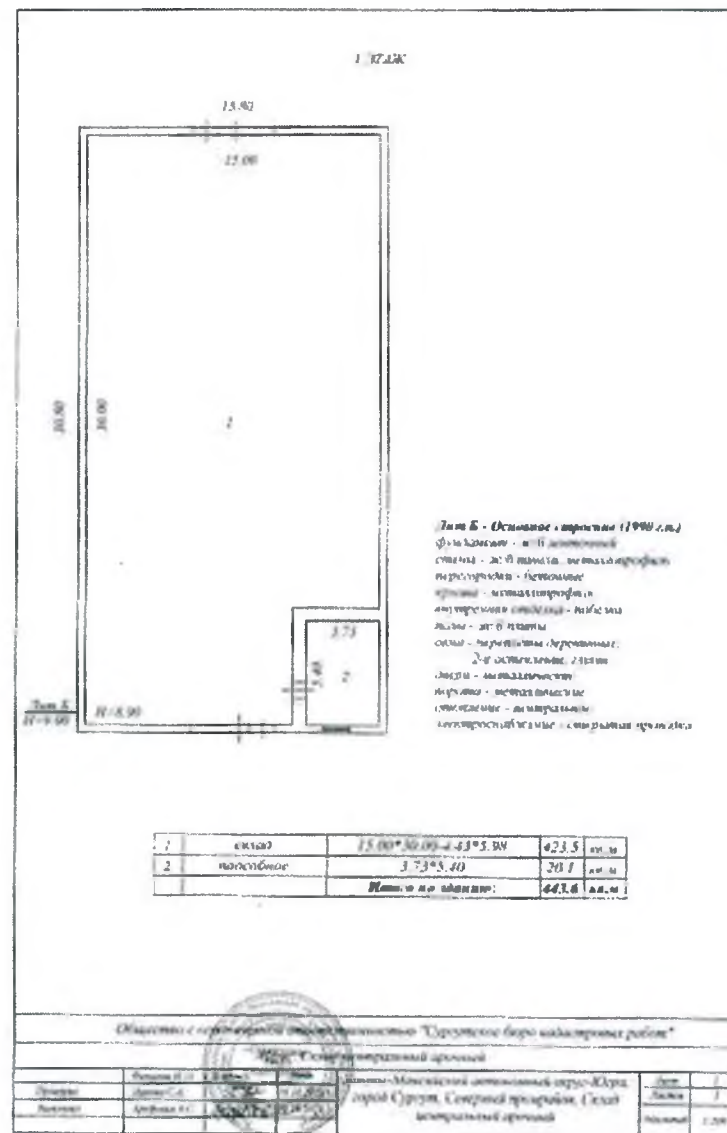
• 1 — Характерная точка и номер точки контура здания

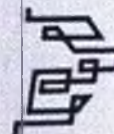


Масштаб 1 : 200

Содержимое таблицы:

4.0V	стандартный размер
	стандартный размер
	стандартный размер
	стандартный размер





СТРАВКА

обязательной стоимости объекта нефинансовых активов
по состоянию на 31.01.2024г.

№ п/п	Наименование объекта, инвентарный номер	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.	Начисленная амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Сетка шпательный прочный мат. №1010200027 Металлическая сетка из нержавеющей стали сборочная металл. высота 8.8м* ширина-30м* диаметр 17м. Площадь здания - 443.6м2 (прямая).	443,60	1 444 551,30	1 444 551,30	0,00

Главный бухгалтер



Патрушева Светлана Николаевна



АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов на Дону
ул. М. Горького, д. 240/26, офис 606
телефакс: (863) 288-42-29
тел/факс: (863) 288-412-30

www.dromso.ru
e-mail: aro-mso@mail.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению:

Сербская Анна Дмитриевна
(фамилия, имя, отчество полностью, при наличии указать ее девичье имя/имена полностью)
и то, что **Сербская Анна Дмитриевна**
(фамилия, имя, отчество полностью, при наличии указать девичье)

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

(имя, фамилия, отчество в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о предоставлении права осуществления оценочной деятельности)

КА № 019622-1 «Оценки недвижимости» от 20.05.2021 года
КА № 034075-2 «Оценки движимого имущества» от 05.04.2024 года
КА № 034168-3 «Оценка бизнеса» от 09.09.2021 года

(сведения о зарегистрированных участках в области оценочной деятельности и в Едином реестре членов оценочной
деятельности)

(иные зарегистрированные методы/способы оценки стоимости, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой
организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2024 года.

Дата составления выписки 12.04.2024 года.

Исполнительный директор Ассоциации «МСО» Е.М. Бондарева

Документы на осуществление оценочной деятельности





ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

231800663292

Документ о квалификации

Регистрационный номер

1009-KP

Город

Краснодар

Дата выдачи

08 ноября 2022 года

Настоящим дипломом свидетельствуется о том, что

**Сербская
Анна Дмитриевна**

с 25 апреля 2022 года по 28 октября 2022 года

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)

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

по программе "Оценочная деятельность"
в объеме 600 часов

Решением аттестационной комиссии от

28 октября 2022 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценочной деятельности



Подпись
руководителя филиала

Подпись
руководителя организации



ПОВТОРНО

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019622-1 от 20 мая 2021 г.

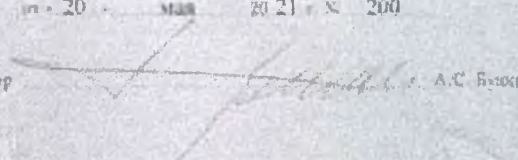
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности выдан на основании решения федерального учреждения «Федеральный ресурсный центр»

«Оценки недвижимости»

выдан Сербской Анне Дмитриевне

на основании решения федерального учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 20 мая 2021 г. № 200

Директор  А.С. Бельхи

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

019971 КА1

ИО.ИПС № 1524 П. 0003
страховая компания с ограниченной ответственностью
при осуществлении страховой деятельности

1. Наименование	ИО.ИПС № 1524 П. 0003
2. Адрес	г. Москва, ул. ...
3. Вид страхования	... (подробное описание вида страхования)
4. Условия страхования	... (подробное описание условий страхования)
5. Страховые выплаты	... (подробное описание страховых выплат)
6. Срок действия договора	... (подробное описание срока действия договора)
7. Стоимость страхового полиса	... (подробное описание стоимости страхового полиса)
8. Порядок выплаты	... (подробное описание порядка выплаты)
9. Подпись страхователя	... (подпись)
10. Подпись страховщика	... (подпись)
11. Подпись свидетеля	... (подпись)
12. Подпись страхователя	... (подпись)
13. Подпись страховщика	... (подпись)

1. Общие сведения о страховании
1.1. Вид страхования

1.1. Вид страхования: ... (подробное описание вида страхования)

1.2. Условия страхования: ... (подробное описание условий страхования)

1.3. Страховые выплаты: ... (подробное описание страховых выплат)

1.4. Срок действия договора: ... (подробное описание срока действия договора)

1.5. Стоимость страхового полиса: ... (подробное описание стоимости страхового полиса)

1.6. Порядок выплаты: ... (подробное описание порядка выплаты)

1.7. Подпись страхователя: ... (подпись)

1.8. Подпись страховщика: ... (подпись)

1.9. Подпись свидетеля: ... (подпись)

1.10. Подпись страхователя: ... (подпись)

1.11. Подпись страховщика: ... (подпись)



11. Игра, способствующая
развитию мышления и
формированию навыков
самостоятельного решения

1. Установить государственную инспекцию по охране объектов культурного наследия Республики Беларусь и включить ее в состав органов государственной власти.

2. Внести изменения в Закон "О Национальном архиве Республики Беларусь".

3. Улучшить работу государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Республики Беларусь.

4. Улучшить работу государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Республики Беларусь.

[illegible]

Fig. 89 is a composite of

Check your file

Calderon, J. and J. Hernandez

To order: \$ 12.95, \$ 24.95, \$ 39.95

1. Вопросы к семинару
 2. Тема 1. Введение в философию
 3. Вопросы к семинару
 4. Тема 2. Философия Древней Греции
 5. Вопросы к семинару
 6. Тема 3. Философия Средних веков
 7. Вопросы к семинару
 8. Тема 4. Философия Возрождения
 9. Вопросы к семинару
 10. Тема 5. Философия Нового времени
 11. Вопросы к семинару
 12. Тема 6. Философия XIX века
 13. Вопросы к семинару
 14. Тема 7. Философия XX века
 15. Вопросы к семинару

10.79 *Continued*

Lyons, D. A.

Итого.....



SECRET

2. СЛУХ И РАЖИДЕТЕЛЪ СТОРОН





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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА
ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

№ 15-57542 (04) от 16.02.2024

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Нежилое здание "Склад лакокрасочных материалов", расположенное по адресу: город Сургут, Северный промрайон, с кадастровым номером 86:10:0101036:353, общей площадью 11,8 метров квадратных, введено в реестр муниципального имущества на основании решения Малого совета Сургутского городского Совета народных депутатов от 04.12.1991 № 338 и решения Малого Совета окружного Совета народных депутатов от 04.09.1992 № 73.

Реестровый № 0925558/2.

Директор департамента

А.В. Дворников

Клементьева Александра Юрьевна
тел. (3462) 52-83-67
e-mail: klementeva_ayu@admsurgut.ru

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

№ п/п	Наименование объекта, инвентарный номер	Общая площадь, кв.м	Балансовая стоимость, руб.	Начисленная амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Склад лакокрасочных материалов инв.№1010200029 В аренде.		273 608,00	182 292,25	91 315,75

Главный бухгалтер



Патрушева Светлана Ивановна

Пришела С. А.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел I Лист I

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
17.11.2023г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101036:353	
Номер кадастрового квартала:		86:10:0101253	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 71:136:001:001234220; Условный номер 86-86-03/092/2010-104	
Местоположение:		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, п Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов	
Площадь:		11.8	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Склад лакокрасочных материалов	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:		Бетонные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2000	
Кадастровая стоимость, руб.:		113435.64	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		86:10:0101253:482	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024				

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
17.11.2023г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101036:353	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		27356, определением в соответствии с частью 9.1 статьи 24 Федерального закона №218-ФЗ местоположения здания "Склад лакокрасочных материалов" с кадастровым номером 86:10:0101036:353 в границах земельного участка., 276, 2023-10-16	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Левых Маргарита Петровна (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СУРГУТА	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.09.2023 по 19.09.2024			

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
17.11.2023г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101036:353	

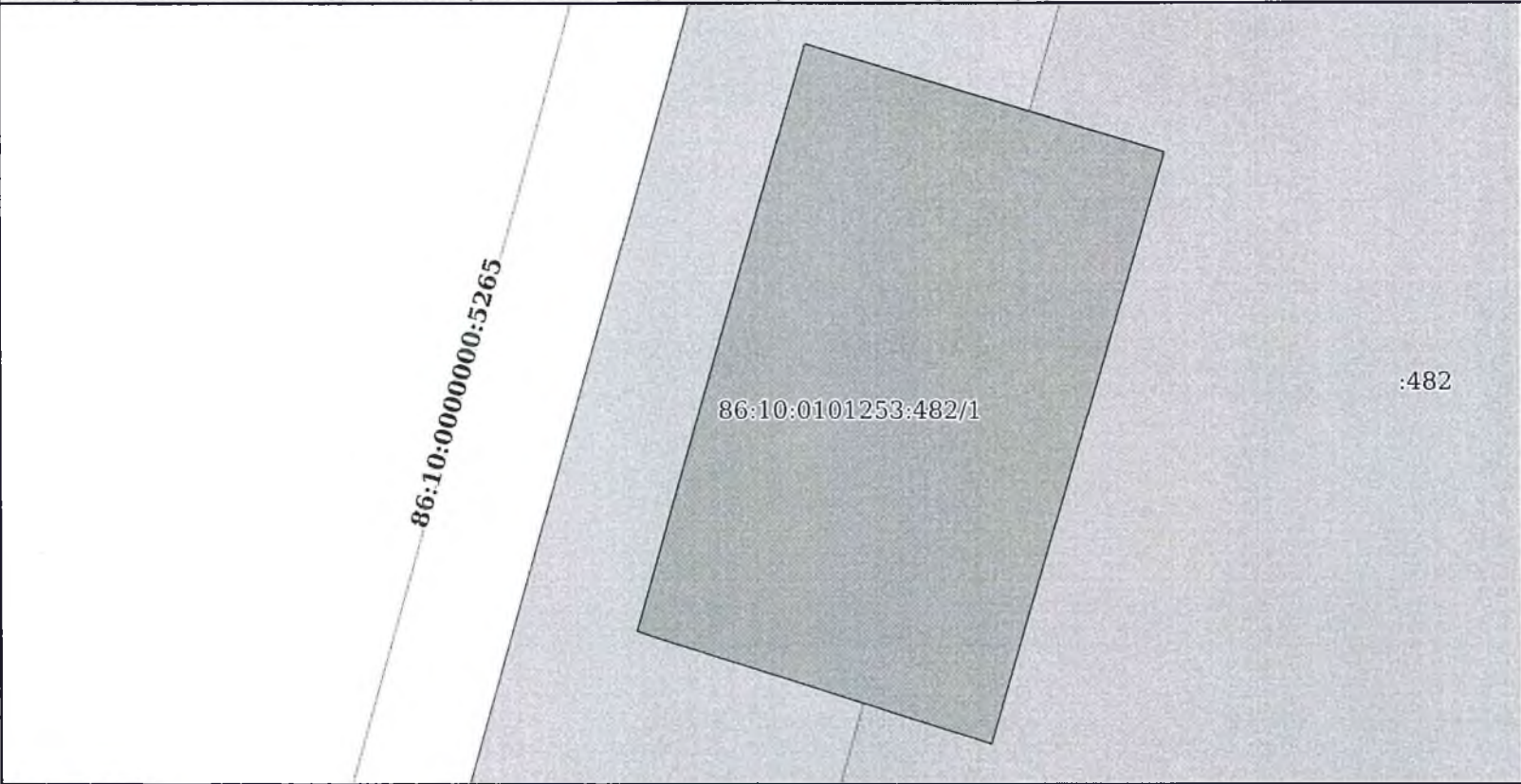
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ город Сургут
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86-03/092/2010-104 18.08.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	16.06.2021 09:29:37	
	номер государственной регистрации:	86:10:0101036:353-86/058/2021-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.04.2021 по 19.04.2036	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Сургутские городские электрические сети", ИНН: 8602015464	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды муниципального имущества, № 61, выдан 20.04.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
17.11.2023г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101036:353	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
17.11.2023г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101036:353	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:70	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
17.11.2023г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101036:353	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-86, зона 3						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	985111.73	3576284.39	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	985110.62	3576288.1	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	985104.52	3576286.31	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	985105.68	3576282.64	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	985111.73	3576284.39	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7
17.11.2023г.						
Кадастровый номер:			86:10:0101036:353			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат 86.3						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

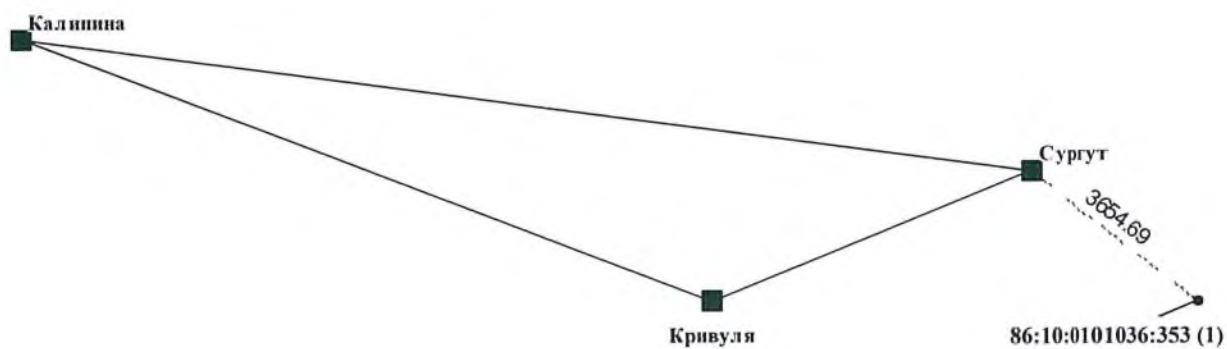
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
Здания
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)</i>
Дата подготовки технического плана: «10» ноября 2023 г. (число, месяц, год)
Общие сведения о кадастровых работах
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: определением в соответствии с частью 9.1 статьи 24 Федерального закона №218-ФЗ местоположения здания "Склад лакокрасочных материалов" с кадастровым номером 86:10:0101036:353 в границах земельного участка.
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:
В отношении физического лица:
фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица: -
страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС): -
наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность: -
адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: -
В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления:
полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование: Муниципальное казенное учреждение "Казна городского хозяйства"
основной государственный регистрационный номер: 1028600588224
идентификационный номер налогоплательщика: 8602002923
В отношении иностранного юридического лица:
полное наименование: -
страна регистрации (инкорпорации): -
3. Сведения о кадастровом инженер:
Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии): Арёфьева Александра Сергеевна
Основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): -
Страховой номер индивидуального лицевого счета: 127-103-811 18
Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр : 4386, «27» февраля 2015 г.
Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: А СРО "Кадастровые инженеры"
Контактный телефон: +79825034315
Почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии), по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: г. Сургут, ул. Югорская, д. 15, кв. 169 aleksashs@mail.ru
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ООО "СБКР", 628406, ХантыМансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Университетская, д. 29/2
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Договор, № 276, «16» октября 2023 г.

Характеристики объекта недвижимости

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	86:10:0101036:353
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Инвентарный номер: 71:136:001:001234220 (04.05.2010, СГМУП "Бюро технической инвентаризации")
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	86:10:010101253
5.1	Номера кадастровых округов	-
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	-
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	86:10:0101253:482
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	-
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	-
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	-
8	Адрес объекта недвижимости	-
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	-
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	-
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Склад лакокрасочных материалов
13	Количество этажей объекта недвижимости	1
	в том числе подземных	-
14	Материал наружных стен здания	Бетонные

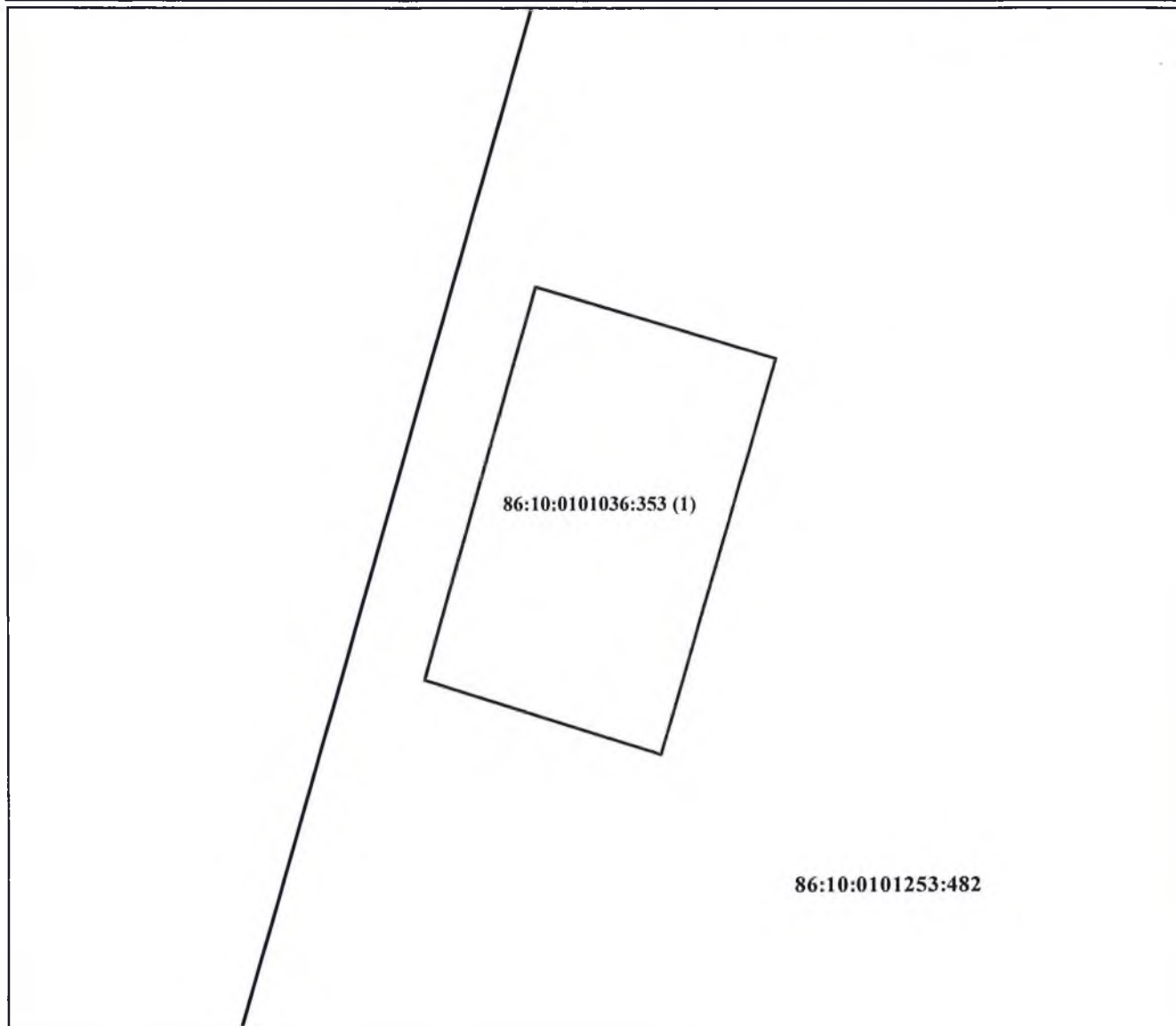
СХЕМА ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ ПОСТРОЕНИЙ



Условные обозначения:

	Пункты геодезического обоснования
	Направление геодезических измерений
	Контур, образованный проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания
86:10:0101036:353 (1)	Номер контура здания
	Характерная точка контура здания

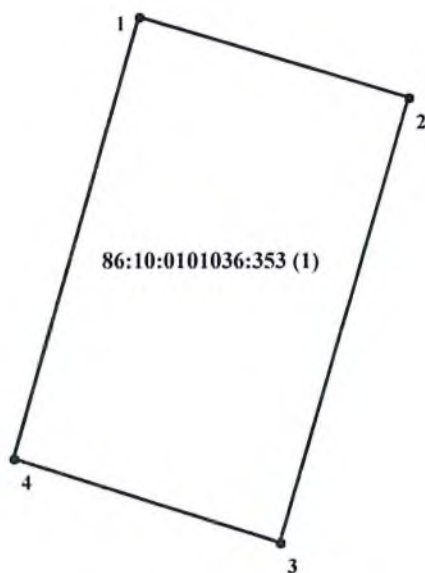
СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗДАНИЯ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Условные обозначения:

86:10:0101253:482	Кадастровый номер земельного участка
—	Граница земельного участка
—	Контур, образованный проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания
86:10:0101036:353 (1)	Номер контура здания

ЧЕРТЕЖ КОНТУРА ЗДАНИЯ

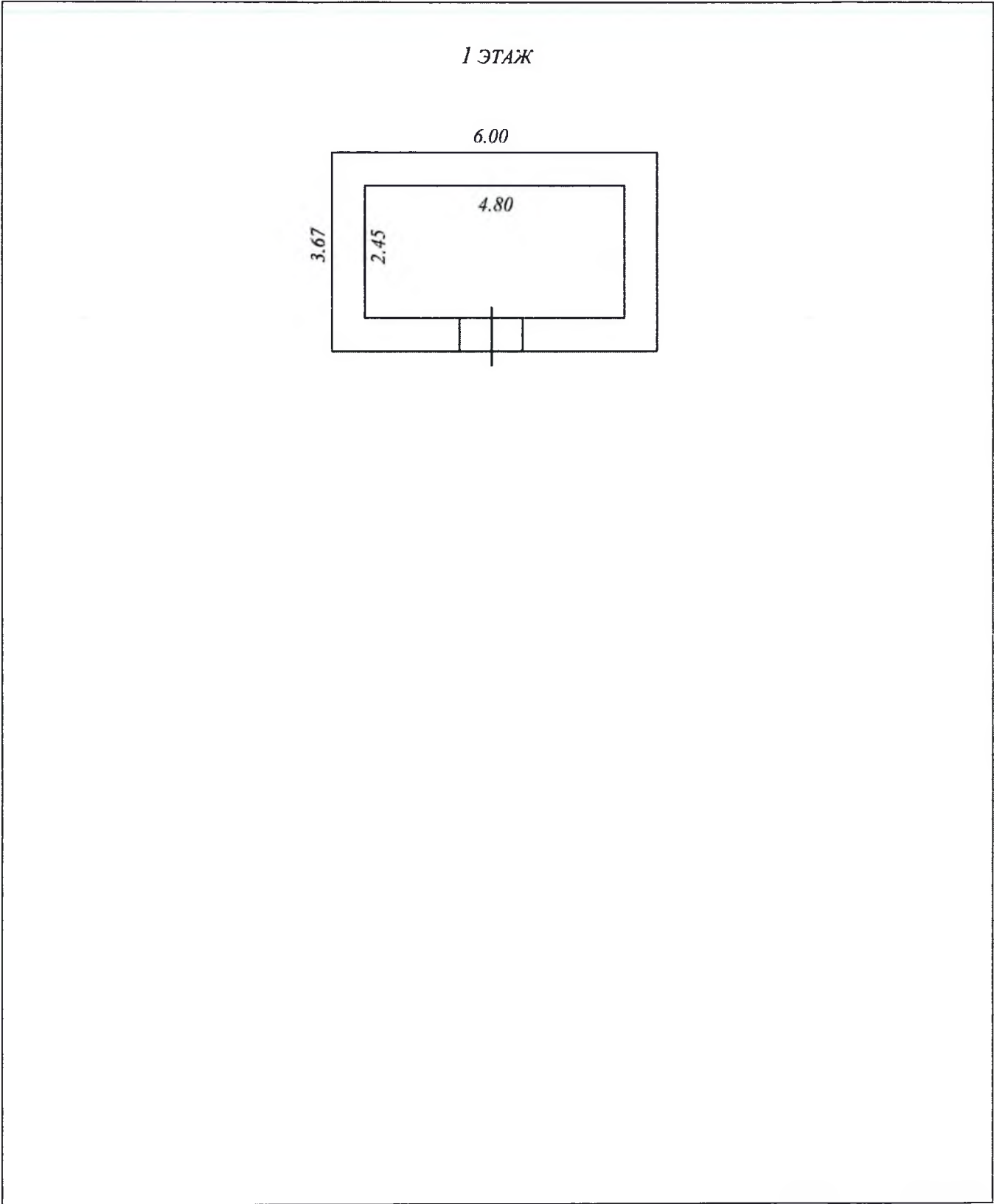


Масштаб 1:100

Условные обозначения:

—	Контур, образованный проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания
86:10:0101036:353 (1)	Номер контура здания
• 1	Характерная точка и номер точки контура здания

ПЛАН ЗДАНИЯ

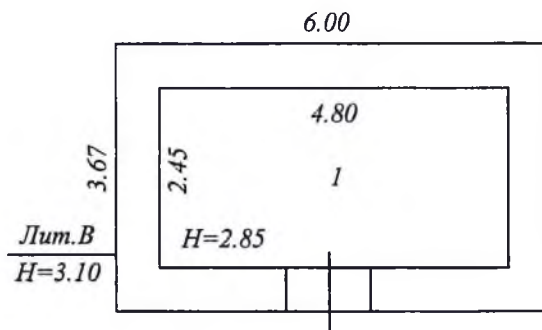


Масштаб 1 : 100

Условные обозначения:

2.81	линейный размер
	стены, перегородки
	стена с окном и дверью
	лестница

1 ЭТАЖ



1	склад	4.80*2.45	11.8	кв.м
		Итого по зданию:	11.8	кв.м

Лит.В - Основное строение (1990 г.п.)

фундамент - бетонный
 стены - бетонные блоки
 крыша - рубероид
 перекрытие - ж/б плиты
 наружная отделка - штукатурка, побелка
 внутренняя отделка - штукатурка
 полы - бетонные
 двери - металлические
 электроснабжение - открытая проводка

Общество с ограниченной ответственностью "Сургутское бюро кадастровых работ"



Абрис. Склад лакокрасочных материалов

Проверил	Дивова С.А.	19.10.2019	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов	Лист	1
Выполнил	Арефьева А.С.	19.10.2019		Листов	1
				Масштаб	1:100

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Деловой Союз Оценщиков»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 25395 от 17.05.2024 г.

**на Отчет № 55/24
об определении рыночной стоимости объекта
недвижимого имущества – Нежилое здание –
Склад лакокрасочных материалов, кадастровый
номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое,
площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том
числе подземных 0, адрес (местонахождение)
объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-
Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад
лакокрасочных материалов.**

Цель экспертизы:

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

Период проведения экспертизы:

с 07.05.2024 г. по 17.05.2024 г.

**МОСКВА
2024**

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ЭКСПЕРТИЗУ

Основание проведения экспертизы:	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ № 8 от 27 февраля 2024 года
Заказчик экспертизы:	Департамент ДИЗО Администрации города Сургута ОГРН 1218600009000 от 16.09.2021 г. ИНН 8602303825 /КПП 860201001 628404, Россия, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Сургут г., Восход ул., зд.4
Исполнитель экспертизы:	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» ОГРН 1107799001310 от 20.07.2012 г. ИНН 7720286797/КПП 770601001 119180, Россия, Москва г., Большая Якиманка ул., д.31, 3 эт., пом.І, комн.22; 22а; 23; 23а; 24;24а; 40
Вид экспертизы:	Экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.
Объект экспертизы:	Отчет № 55/24 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Нежилое здание – Склад лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов
Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке:	Не представлены
Дата составления отчета об оценке	19.04.2024 г.
Период проведения экспертизы:	с 07.05.2024 г. по 17.05.2024 г.
Эксперты:	Еценков Алексей Викторович – член Экспертного совета Саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков». Регистрационный номер реестра членов саморегулируемой организации оценщиков № 0343. Дата включения в реестр 01.06.2011 г. Квалификационный аттестат № 000008-005 (Протокол о сдаче ЕКЭ №01 от 06.09.2013 г. Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего профессионального образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА" (МФЮА)) Квалификационные аттестаты: «Единый квалификационный аттестат» № 000008-005 от 06.09.2013, Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего профессионального образования "Московский

	финансово-юридический университет МФЮА" (МФЮА); «Оценка недвижимости» № 000077-1 от 12.09.2017, ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"; «Оценка движимого имущества» № 014770-2 от 21.09.2018, ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"; «Оценка недвижимости» № 021870-1 от 25.06.2021, ФБУ "Федеральный ресурсный центр"; «Оценка движимого имущества» № 029024-2 от 31.08.2021, ФБУ "Федеральный ресурсный центр"
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке	Авторы данного заключения выступают в роли независимых экспертов. Они принимают на себя обязательства произвести экспертизу предложенного Отчета объективно. Гонорар экспертов не зависит от содержания заключения. Его величина определяется объемом и сложностью работы. В соответствии с требованиями конфиденциальности автор накладывает следующие ограничения на использование данного экспертного заключения: • использование результатов экспертизы для любых целей, кроме указанной в данном заключении; • копирование и любое распространение экспертного заключения, использование в средствах массовой информации без письменного согласия авторов. Авторы не обязаны участвовать в различных спорах, разбирательствах в судах, связанных с последствиями оценки, а также не несут ответственности за последствия событий, наступивших в результате законного или незаконного использования данного заключения. Экспертное заключение определяет соответствие или несоответствие отчета действующим документам только на дату оценки, независимо от даты поступления отчета на экспертизу. Возможность использования результатов Отчета после даты оценки определяется оценщиком и не входит в компетенцию эксперта, если это специально не оговорено в задании на экспертизу. Исходя из задач экспертизы – проанализировать отчет об оценке, перед экспертом не ставятся задачи личного ознакомления с объектом оценки и документацией Заказчика, анализа исходных данных, проведения интервью с заказчиком и оценщиком, производства каких-нибудь измерений на местности. Эксперт должен проверить правильность примененных методов и методик, и правильность вычислений посредством анализа текста Отчета. Эксперт не имеет возможности гарантировать точность исходных данных, заявленных оценщиком в отчете. Вышеуказанные объемы работ эксперт выполняет в случае поручения ему проведения повторной оценки объекта.

1.2. СВЕДЕНИЯ ИЗ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Наименование объекта оценки:	Нежилое здание – Склад лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов.
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности
Рыночная стоимость, руб.:	

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Нежилое здание – Склад лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов	464 000,00 (Четыреста шестьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек	386 666,67 (Триста восемьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

Вид определяемой стоимости	рыночная
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества
Дата определения стоимости объекта оценки:	19.04.2024 г.
Предпосылки стоимости:	
предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним	Предполагается сделка с объектом оценки.
участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники)	Участники сделки или пользователи объекта являются гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи
предполагаемое использование объекта (наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация)	Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.
характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи	Характер сделки – сделка в типичных условиях.
Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку):	Не предусмотрены

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

1.4. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ЭКСПЕРТИЗЫ:

1. Заверенная копия Отчета №55/24 от 19.04.2024 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.



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

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

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

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

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

01.11	Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.	ФСО-VI, п.2	+
01.12	Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений). В таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 настоящего федерального стандарта оценки.	ФСО-VI, п.6	не требуется
02	Обязательные требования к содержанию отчета об оценке	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, Раздел II	+
02.01	Дата составления отчета	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.1	+
02.02	Порядковый номер отчета	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.1	+
02.03	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.2	+
02.04	Информация, содержащаяся в задании на оценку	ФСО-VI, п.7 пп.3	+
02.04.01	Объект оценки:	ФСО-IV, п.3 пп.1	+
02.04.01.01	- идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик		+
02.04.01.02	- описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости,		+
02.04.01.03	- связанные с правами на объект оценки ограничения и обременения		+
02.04.01.04	- если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.	ФСО-III, п.5	+
02.04.02	Цель оценки	ФСО-IV, п.3 пп.2	+
02.04.02.01	- указание ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)		+
02.04.03	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	ФСО-IV, п.3 пп.3	+
02.04.04	Вид стоимости	ФСО-IV, п.3 пп.4	+
02.04.04.01	- предпосылки стоимости (если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)"):		+
02.04.04.01.01	• предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;	ФСО-II, п.3 пп.1	+

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

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

02.13.01.03	Год постройки		+
02.13.01.04	Площадь здания (помещения)		+
02.13.01.05	Строительный объем		+
02.13.01.06	Тип конструктивной системы (группа капитальности)		+
02.13.01.07	Этажность (расположение оцениваемого помещения в здании)		+
02.13.01.08	Износ здания по тех. паспорту БТИ с годом обследования		не требуется
02.13.01.09	Конструктивные элементы здания и их состояние		+
02.13.01.10	Состояние отделки по шкале (отлично-аварийно)		+
02.13.01.11	Качество отделки по шкале (люкс-евроремонт-под отделку)		+
02.13.01.12	Наличие инженерных коммуникаций		+
02.13.01.13	Высота помещений (этажа)		+
02.13.01.14	Фотографии объекта:		+
02.13.01.14.01	общий вид здания		+
02.13.01.14.02	вид помещений		+
02.13.01.14.03	вид чердаков (при наличии)		не требуется
02.13.01.14.04	вид подвалов (при наличии)		не требуется
02.13.01.14.05	ближайшее окружение		+
02.13.01.14.06	условия подъезда, подъездные пути		+
02.13.01.15	Данные по земельному участку :		+
02.13.01.15.01	категория		+
02.13.01.15.02	ВРИ		+
02.13.01.15.03	кадастровая стоимость земельного участка		+
02.13.01.15.04	наружные коммуникации (подключенные и возможность подключения отсутствующих)		+
02.13.01.16	Снимок карты в крупном (глобальном) масштабе и масштабе города с указанием местоположения здания, а также карта расположения объекта в квартале застройки с привязкой к знаковым местам (метро, центральная улица и т.п.)		+
02.13.01.17	Снимок кадастровой карты земельного участка (кроме встроенных помещений, если права на землю не оформлены)		не требуется
02.13.01.18	Описание местоположения:		+
02.13.01.18.01	зона (промышленная, жилая, общественная и т.д.)		+
02.13.01.18.02	расположение согласно территориальному зонированию по ПЗЗ или ГП (при наличии)		не требуется
02.13.01.18.03	дороги, ж/д пути		+
02.13.01.18.04	водоемы и проч.		+
02.13.01.18.05	описание местоположения с точки зрения типа объекта (наличие пешеходных и транспортных потоков, транспортная доступность личным, грузовым и общественным транспортом и т.д.)		+
02.13.01.18.06	описание социально-бытовой инфраструктуры (для жилой и коммерческой недвижимости)		+
02.13.01.18.07	описание населенного пункта, если населенный пункт крупный (более 500 тыс. чел.), то района расположения объекта		+
02.13.01.19	Сведения об:		+
02.13.01.19.01	Обременениях, связанных с объектом оценки		+
02.13.01.19.02	износе		+
02.13.01.19.03	Устареваниях		+

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

02.16	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	ФСО-7, раздел 6	+
02.16.01	Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано		+
02.17	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке		+
02.17.01	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:	ФСО-VI, п.7 пп.13	+
02.17.01.01	• последовательность определения стоимости объекта оценки,		+
02.17.01.02	• обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать		+
02.17.01.03	• процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты		+
02.17.01.04	• согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;		+
02.17.02	В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.	ФСО-V, п.2	+
02.17.03	При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать:	ФСО-V, п.2	+
02.17.03.01	• специфику объекта оценки		+
02.17.03.02	• цели оценки,		+
02.17.03.03	• вид стоимости,		+
02.17.03.04	• достаточность и достоверность исходной информации,		+
02.17.03.05	• допущения и ограничения оценки.		+
02.17.04	Доходный подход	ФСО-V, пп.11-23, ФСО-7 п.23	не применялся, отказ обоснован
02.17.04.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:	ФСО-V, п.12	не требуется
02.17.04.01.01	1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);		не требуется
02.17.04.01.02	2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).		не требуется
02.17.04.02	Основные этапы доходного подхода:	ФСО-V, п.16	не требуется
02.17.04.02.01	1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки		не требуется

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

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

02.17.04.07.04.03	• срок полезного использования объекта оценки;		не требуется
02.17.04.07.04.04	• специфические риски объекта оценки.		не требуется
02.17.04.08	В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.	ФСО-V, п.23	не требуется
02.17.04.09	Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов за период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки		не требуется
02.17.04.09.01	обоснование выбора момента дисконтирования - на начало, середину или конец периода		не требуется
02.17.05	Затратный подход	ФСО-V, п.24-33, ФСО-7, п.24	+
02.17.05.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:	ФСО-V, п. 25	+
02.17.05.01.01	1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, -значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;		+
02.17.05.01.02	2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.		+
02.17.05.02	Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный (расчет ведется методами, применимыми для расчета стоимости земельных участков)	ФСО-7, п.24	+
02.17.05.03	Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства с выбором единицы сравнения	ФСО-7, п.24	+
02.17.05.03.01	описание строительного аналога		+
02.17.05.03.02	описание различий строительного аналога и оцениваемого объекта		+
02.17.05.03.03	расчет корректировок на расхождение между оцениваемым объектом и аналогом		+
02.17.05.03.04	описание и расчет примененных индексов		+
02.17.05.03.05	определение прибыли предпринимателя	ФСО-7, п.24	+
02.17.05.04	Определение износа и устареваний	ФСО-7, п.24	+
02.17.05.05	Определение стоимости объектов капитального строительства с учетом износа и устареваний	ФСО-7, п.24	+
02.17.05.06	Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства	ФСО-7, п.24	+
02.17.06	Сравнительный подход	ФСО-V, п.4-10, ФСО-7, п.22	не применялся,

			отказ обоснован
02.17.06.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:	ФСО-V, п. 5	не требуется
02.17.06.01.01	1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);		не требуется
02.17.06.01.02	2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);		не требуется
02.17.06.01.03	3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);		не требуется
02.17.06.01.04	4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).		не требуется
02.17.06.01.05	При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке	ФСО-7, п.22	не требуется
02.17.06.02	При проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:	ФСО-V, п. 7	не требуется
02.17.06.02.01	1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;		не требуется
02.17.06.02.02	2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);		не требуется
02.17.06.02.03	3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.	ФСО-V, п. 7	не требуется
02.17.06.02.04	Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.		не требуется
02.17.06.03	Для расчетов методом ВРМ аналоги должны иметь как цену продажи, так и арендные ставки. Арендные ставки должны включать коммунальные услуги и эксплуатацию или не включать коммунальные услуги и эксплуатацию (одинаково)		не требуется
02.17.06.04	Аналогов должно быть не менее 3		не требуется
02.17.06.05	Аналоги должны относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект		не требуется
02.17.06.06	Аналоги должны быть расположены в том же населенном пункте, что и объект, в крайнем		не требуется

	случае в том же регионе в сопоставимом населенном пункте		
02.17.06.07	По аналогам должны быть описаны их качественные и количественные характеристики и они должны совпадать с приведенными в объявлении		не требуется
02.17.06.08	Дата публикации объявления с аналогом должна быть до даты оценки		не требуется
02.17.06.09	Описание, обоснование и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов		не требуется
02.17.06.09.01	размер корректировки должен попадать в диапазоны значений ценообразующих факторов из анализа рынка		не требуется
02.17.06.09.02	ввод корректировки на различие в размерах участков при оценке зданий с избыточными земельными участками (значительно больше пятна застройки)		не требуется
02.17.06.09.03	по итогам внесения корректировок, суммарная величина относительных корректировок по модулю (за исключением корректировки на торг) (абсолютные перевести в относительные) не должна превышать 60%		не требуется
02.17.06.09.04	коэффициент вариации скорректированных значений цен не должен превышать 30%		не требуется
02.17.06.10	Корректировка на наличие обременений - при их наличии (сервитут, аренда и проч.)		не требуется
02.17.06.11	Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам		не требуется
02.17.06.11.01	обоснование выбора методологии взвешивания		не требуется
02.17.06.11.02	обоснование выбора весов - если прямо не следует из методологии		не требуется
02.17.06.11.03	проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными, приведенными в обзоре рынка		не требуется
02.17.06.12	Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода	ФСО-7, п.27	не требуется
02.18	Согласование результатов	ФСО-7, п.28-30	+
02.18.01	При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов	ФСО-V, п.3	-
02.18.02	Описание процедуры согласования		не требуется
02.18.02.01	результаты подходов не должны различаться более чем на 20%	ст. 40 НК РФ	не требуется
02.18.02.02	проведение анализа качества результатов оценки в каждом подходе (следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов)	ФСО-7, п.28	не требуется

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



Комментарии эксперта

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

Вывод:

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

3. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

Для целей оценки объекта в Отчете использован затратный подход.

1. Расчет стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода.

В рамках подхода применен метод сравнительной единицы.

Для расчета стоимости замещения использована информация сборников Ко-Инвест. Оценщик подобрал сопоставимый объект-аналог. В ходе расчетов внесены необходимые корректировки на отличия в уровне цен.

Величина прибыли предпринимателя, учтенная в расчетах обоснована.

В расчетах учтен физический износ, признаков функционального и внешнего устаревания Оценщик не обнаружил.

Стоимость прав на земельный участок, относящийся к объекту оценена методом распределения с использованием данных ассоциации Статриелт.

Полученный в рамках подхода результат, по мнению Эксперта, соответствует рыночным условиям.

Замечаний по обоснованию и применению метода и произведенным расчетам нет.

2. Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода.

В рамках данного отчета сравнительный подход не использовался. Отказ от применения сравнительного подхода обоснован.

3. Расчет стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода.

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

Вывод:

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

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

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

Комментарии:

Экспертом были проведены:

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

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

Объект		
Нежилое здание – Склад лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов.		
Рыночная стоимость, руб.:		
Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Нежилое здание – Склад лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов	464 000,00 (Четыреста шестьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек	386 666,67 (Триста восемьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

Вывод:

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

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

Замечаний по обоснованию и произведенным расчетам нет.

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



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

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

Рекомендация Экспертного совета НП СРО «ДСО»

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОТЧЕТУ:

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

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

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

Вывод по Отчету

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

Утверждаю
Председатель Экспертного
совета

Эксперт



Курепов М. М.

Еценков А. В.



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»

Единый стандарт качества

ИНН 8613008405
КПП 861301001
ОГРН 1228600001475
standartocenki@mail.ru

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

Утверждаю

Генеральный директор
ООО «Стандарт оценки»

А. Д. Сербская

19 апреля 2024 года



Отчет № 55/24

**об оценке объекта недвижимого имущества – Нежилое здание – Склад
лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353,
назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том
числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-
Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон,
Склад лакокрасочных материалов**

ЗАКАЗЧИК:

Департамент имущественных и земельных отношений
Администрации города Сургута

ДАТА ОЦЕНКИ:

19 апреля 2024 г.

СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

08 апреля 2024 г. – 19 апреля 2024 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

19 апреля 2024 г.

пгт. Игрим, 2024



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Ханты-Мансийский автономный округ

19 апреля 2024 г.

Директору Департамента имущественных и
земельных отношений Администрации города
Сургута
А. В. Дворникову

Уважаемый Алексей Викторович!

В соответствии с Муниципальным контрактом № 4 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 14 февраля 2024 года оценщиками ООО «Стандарт оценки» произведена оценка объекта недвижимого имущества – **Нежилое здание – Склад лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов (Далее – Объект оценки).**

Дата, по состоянию на которую произведена оценка объекта недвижимого имущества – **19 апреля 2024 г.**

Итоговая величина оценки объекта недвижимого имущества, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом ограничительных условий, округлений и сделанных допущений на дату оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Нежилое здание – Склад лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов	464 000,00 (Четыреста шестьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек	386 666,67 (Триста восемьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки Объекта оценки, представлены в соответствующих разделах Отчета. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться раздельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», общими стандартами оценки, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 (Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611).

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Стандарт оценки»



А. Д. Сербская



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	7
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	7
1.2.1. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	7
1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке.....	7
1.2.3. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	7
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
1.4. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	8
1.5. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА.....	8
1.6. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	8
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	9
2.2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ	9
2.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	9
2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ (ОБРЕМЕНЕНИЯХ) ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	9
2.5. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	9
2.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ	10
2.8. СВЕДЕНИЯ О ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯХ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ И ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	10
2.9. СОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА	10
2.10. ФОРМА ПРЕДСТАВЛЕННОЙ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ	10
В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, выражена в рублях РФ.....	10
2.11. ВИД СТОИМОСТИ.....	10
2.12. ДАТА ОЦЕНКИ.....	10
2.13. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
2.14. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
2.15. ПОРЯДОК И СРОКИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАКАЗЧИКОМ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ МАТЕРИАЛОВ И ИНФОРМАЦИИ	10
2.16. СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ ЭКСПЕРТАХ (СПЕЦИАЛИСТАХ, ОБЛАДАЮЩИХ НЕОБХОДИМЫМИ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ КОМПЕТЕНЦИЯМИ В ВОПРОСАХ, ТРЕБУЮЩИХ АНАЛИЗА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ)	11
2.17. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.....	11
2.18. ФОРМА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	11
2.19. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ..	11
2.20. ИНЫЕ СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ	11
2.21. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИНЫХ	



РАСЧЕТНЫХ ВЕЛИЧИН	11
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	12
3.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	12
3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ	13
3.2.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	13
3.2.2. Сведения о независимости оценщика	14
3.3. СВЕДЕНИЯ О КОНТРОЛИРУЮЩЕМ ОРГАНЕ ОЦЕНЩИКА	14
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	15
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	15
4.1.1. Организационно-правовая форма заказчика оценки	15
4.1.2. Полное наименование	15
4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	15
4.1.4. Дата регистрации/присвоения ОГРН	15
4.1.5. Место нахождения	15
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	15
4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика	15
4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	15
4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	15
4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка	15
4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	15
4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности	16
4.2.7. Место нахождения оценщика	16
4.2.8. Контактный телефон оценщика	16
4.2.9. Адрес электронной почты оценщика	16
4.2.10. СНИЛС оценщика	16
4.2.11. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	16
4.2.11.1. Организационно-правовая форма	16
4.2.11.2. Полное наименование	16
4.2.11.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	16
4.2.11.4. Дата регистрации/присвоения ОГРН	16
4.2.11.5. Место нахождения	16
4.2.11.6. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	16
4.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	16
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	17



5.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	17
5.2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА.....	17
5.2.1. Общие допущения и ограничения	17
5.2.2. Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки	19
5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах.....	20
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	21
6.1. ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ	21
6.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
6.3. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
7.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
7.1.1. Сведения об имущественных правах	25
7.1.2. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки.....	25
7.1.3. Сведения о физических свойствах Объекта оценки	26
7.1.4. Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки	26
7.1.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки	26
7.1.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки.....	27
7.1.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	27
7.1.8. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки	27
7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
8.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ.....	29
8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки	29
8.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе ..	30
8.1.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки	31
8.1.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки.....	31
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	31
8.3. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	32
8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	34
8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	35
8.6. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	35
8.7. ВЫВОД.....	36



9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....	37
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
10.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	38
10.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ.....	38
10.2.1. Затратный подход.....	38
10.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	38
10.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	39
10.2.2. Сравнительный подход.....	48
10.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода	49
10.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода	49
10.2.3. Доходный подход	49
10.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	49
10.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода.....	50
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	51
11.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ.....	51
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.....	51
11.3. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	51
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	53



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1.1. Информация об Объекте оценки

Объект оценки	Нежилое здание – Склад лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов
Кадастровый (или условный) номер Объекта оценки	86:10:0101036:353
Площадь, кв. м	11,8
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-03/092/2010-104 от 18.08.2010 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, номер государственной регистрации 86:10:0101036:353-86/058/2021-4 от 16.06.2021 г., срок действия с 19.04.2021 г. по 19.04.2036 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.11.2023 г.

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

1.2.1. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке

Таблица 1.2. Результаты оценки при применении затратного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей
Нежилое здание – Склад лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов	464 081

1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход не применялся

1.2.3. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

Доходный подход не применялся

1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина оценки объекта недвижимого имущества, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом ограничительных условий, округлений и сделанных допущений на дату оценки составляет:



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Единый стандарт качества

Таблица 1.3. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Нежилое здание – Склад лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов	464 000,00 (Четыреста шестьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек	386 666,67 (Триста восемьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

1.4. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Отчет № 55/24

1.5. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

19 апреля 2024 г.

1.6. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки Объекта оценки является Муниципальный контракт № 4 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 14 февраля 2024 года, между Департаментом имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута, - Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки» - Исполнителем, с которым Оценщики заключили трудовой договор, с другой стороны.

1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Оценка Объекта оценки произведена исключительно для целей, определенными условиями контракта. Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Нежилое здание – Склад лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов.

2.2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ

В состав Объекта оценки входит – Нежилое здание – Склад лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов.

2.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 2.1. Информация об имущественных правах на Объект оценки

Объект оценки	Нежилое здание – Склад лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-03/092/2010-104 от 18.08.2010 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.11.2023 г.

2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ (ОБРЕМЕНЕНИЯХ) ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 2.3. Информация об ограничениях (обременениях) права на Объект оценки

Объект оценки	Нежилое здание – Склад лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, номер государственной регистрации 86:10:0101036:353-86/058/2021-4 от 16.06.2021 г., срок действия с 19.04.2021 г. по 19.04.2036 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.11.2023 г.

2.5. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Право собственности без учета ограничений (обременений).

2.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества.



2.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Результат оценки будет использоваться в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, в целях реализации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.12.2001 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями контракта.

2.8. СВЕДЕНИЯ О ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯХ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ И ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Оценщику не известны.

2.9. СОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

2.10. ФОРМА ПРЕДСТАВЛЕННОЙ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, выражена в рублях РФ.

2.11. ВИД СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость (в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Предпосылки стоимости:

1. Предполагается сделка с объектом оценки.
2. Участники сделки или пользователи объекта являются гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи.
3. Дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка.
4. Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.
5. Характер сделки – сделка в типичных условиях.

2.12. ДАТА ОЦЕНКИ

19 апреля 2024 г.

2.13. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

08 апреля 2024 г. – 19 апреля 2024 г.

2.14. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

19 апреля 2024 г.

2.15. ПОРЯДОК И СРОКИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАКАЗЧИКОМ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ МАТЕРИАЛОВ И ИНФОРМАЦИИ

Заказчиком предоставлены право подтверждающие документы и прочие документы, количественно и качественно характеризующие Объект оценки.



2.16. СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ ЭКСПЕРТАХ (СПЕЦИАЛИСТАХ, ОБЛАДАЮЩИХ НЕОБХОДИМЫМИ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ КОМПЕТЕНЦИЯМИ В ВОПРОСАХ, ТРЕБУЮЩИХ АНАЛИЗА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ)

Отраслевые эксперты не привлекались.

2.17. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

Согласно Муниципальному контракту № 4 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 14 февраля 2024 года допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, отсутствуют.

2.18. ФОРМА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.

2.19. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Результат оценки может использоваться Заказчиком оценки исключительно в соответствии с целью оценки. Распространение и публикация информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного согласия Исполнителя, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.20. ИНЫЕ СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Не предусмотрены.

2.21. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИНЫХ РАСЧЕТНЫХ ВЕЛИЧИН

Не требуется.



3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ¹

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а так же событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611), а также Стандартами и правилами оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации «МСО»), утвержденными Наблюдательным советом АССОЦИАЦИИ «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г;
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
- Оценщик произвел идентификацию Объекта оценки.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки» соответствует требованиям, установленным Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком контракт на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком контракт на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Стандарт оценки» имеет в штате двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Лицами, осуществляющими оценочную деятельность признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и

¹ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.



застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики) (статья 4 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Согласно Статье 15. Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ оценщик обязан:

- Быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- Представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- Представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- По требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ²

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Кодекса поведения МСО, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- Требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Требования общих стандартов оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200); специальных стандартов оценки, определяющих дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611);
- Стандарты и правила оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации «МСО»), утвержденные Наблюдательным советом АССОЦИАЦИИ «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.;
- Взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены.

3.2.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

² Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МСО.



3.2.2. Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне контракта и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.3. СВЕДЕНИЯ О КОНТРОЛИРУЮЩЕМ ОРГАНЕ ОЦЕНЩИКА³

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»

Юридический адрес: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26 этаж 6 офис 606

Телефон: (863) 299-42-29.

Адрес электронной почты: sro-mso@mail.ru

Официальный сайт: <http://www.sromso.ru/>

³ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

4.1.1. Организационно-правовая форма заказчика оценки

Муниципальное казенное учреждение

4.1.2. Полное наименование

Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута

4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1218600009000

4.1.4. Дата регистрации/присвоения ОГРН

16.09.2021 г.

4.1.5. Место нахождения

628404, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Восход, д. 4

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика

Сербская Анна Дмитриевна

4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Член саморегулируемой организации Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 28.05.2021 за регистрационным номером № 1502
тел: (863) 299-42-29, факс: (863) 299-42-30
e-mail: sro-mso@mail.ru

Юридический адрес: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26 этаж 6 офис 606

4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности

Диплом о профессиональной переподготовке, № 231800683292, от 08.11.2022 г. Краснодарского филиала федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова»

4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 019622-1 от 20.05.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 20.05.2024 г.

4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» №



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Единый стандарт качества

1524 PL 0003 от 01.02.2024 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. Срок действия страхового полиса с 07.02.2024 г. по 06.02.2025 г.

4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2018 года.

4.2.7. Место нахождения оценщика

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Березовский р-н, пгт. Игрим, ул. Полевая, д. 30

4.2.8. Контактный телефон оценщика

8 (909) 366 23 66

4.2.9. Адрес электронной почты оценщика

standartocenki@mail.ru

4.2.10. СНИЛС оценщика

169-678-154 38

4.2.11. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

4.2.11.1. Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

4.2.11.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки»

4.2.11.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1228600001475

4.2.11.4. Дата регистрации/присвоения ОГРН

22.02.2022 г.

4.2.11.5. Место нахождения

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Березовский р-н, пгт. Игрим, ул. Полевая, д. 30

4.2.11.6. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полис страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1524 PL 0011 от 19.03.2024 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 24.03.2024 г. по 23.03.2025 г.

4.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались.



5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

5.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Оценка Объекта оценки произведена исключительно для целей, определенными условиями контракта. Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

5.2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

5.2.1. Общие допущения и ограничения

- Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- Допускается, что выводы о характеристиках Объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за



необходимость выявления таковых.

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).

- Мнение оценщика относительно стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем Объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель Объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на Объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19.10.2009 г. № 03-07-172/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено контрактом на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей.



Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5.2.2. Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки

- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объект оценки. Объект оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость Объекта оценки. На Оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.

- Источником информации о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки является предоставленный Заказчиком пакет документов. Для уточнения и получения недостающих данных Оценщик обращается к Заказчику. Установление Оценщиком количественных и качественных характеристик Объекта оценки, в том числе путем визуального освидетельствования (осмотра), не предусмотрено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценочной деятельности.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных в отчете.

- Отсутствие копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, и иных документов не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления рыночной стоимости.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Оценка рыночной стоимости Объекта оценки производится по состоянию на дату осмотра.

- Все преимущества, существующие у собственника в отношении Объекта оценки и условий владения и пользования Объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на Объект оценки иному лицу.

- Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами контракта, оказывающие влияние на стоимость Объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки.

- Проведение оценки Объекта оценки в предположении его использования не по



текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами контракта и включается в задание на оценку. При оценке Объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.

5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

- Информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, Интернет - источники), а также полученная Оценщиком от агентств недвижимости, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

- Оценщик не гарантирует неизменность сведений, использованной при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.

- При сборе рыночной информации Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости объекта недвижимости. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.

- В случае уточнения характеристик объектов-аналогов по телефону у продавца объекта, Оценщик считает данную информацию достоверной и использует ее при проведении оценки.

- В настоящем отчете все расчеты выполнены с помощью программы Microsoft Excel. В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение, данное разъяснение есть на официальном сайте <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>.



6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов» (ФСО № XI), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 30.11.2022 г. № 659.

6.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объекта недвижимости отражает его полезность, признанную рынком, а не его чисто физическое состояние. Полезность активов для данной организации или для отдельного индивидуума может отличаться от их полезности с точки зрения рынка или конкретной отрасли.

Понятие рыночной стоимости отражает коллективное восприятие и коллективные действия участников рынка, и является основой для оценки большинства ресурсов в экономике рыночного типа. Хотя ее детальные определения могут различаться, понятие рыночной стоимости находит общее понимание и применение.

Рыночная стоимость определяется как:

Расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой [«на расстоянии длины руки»] сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.



Важно подчеркнуть, что профессионально полученное значение рыночной стоимости является объективной оценкой установленных прав собственности на определенное имущество на конкретную дату. В этом определении подразумевается понятие «рынка в целом», обобщающее деятельность и мотивацию множества участников, а не заранее представленный взгляд или инвестиционные интересы конкретного физического лица. Рыночная стоимость — это подкрепленная данными рынка расчетная величина, полученная в соответствии с настоящими стандартами.

Недвижимость отличается от большинства товаров и услуг тем, что она является относительно неликвидным товаром, и для ее маркетинга, призванного обеспечить достижение цены, отвечающей ее рыночной стоимости, требуется более длительный период времени.

Вид определяемой стоимости – рыночная. В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе вышеуказанных стандартов.

В соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., стандарты оценки, перечисленные в пункте 6.1 настоящего отчета, разработанные и утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.

Поскольку оценщик является членом Ассоциации «МСО» для целей определения рыночной стоимости Объекта оценки помимо федеральных стандартов оценки применяются стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.

6.3. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации «МСО»), утвержденные Наблюдательным советом АССОЦИАЦИИ «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание – Склад лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов.

Описание района расположения Объекта оценки

Сургут — город в России, крупнейший и старейший город Ханты-Мансийского автономного округа — Югры, административный центр Сургутского района.

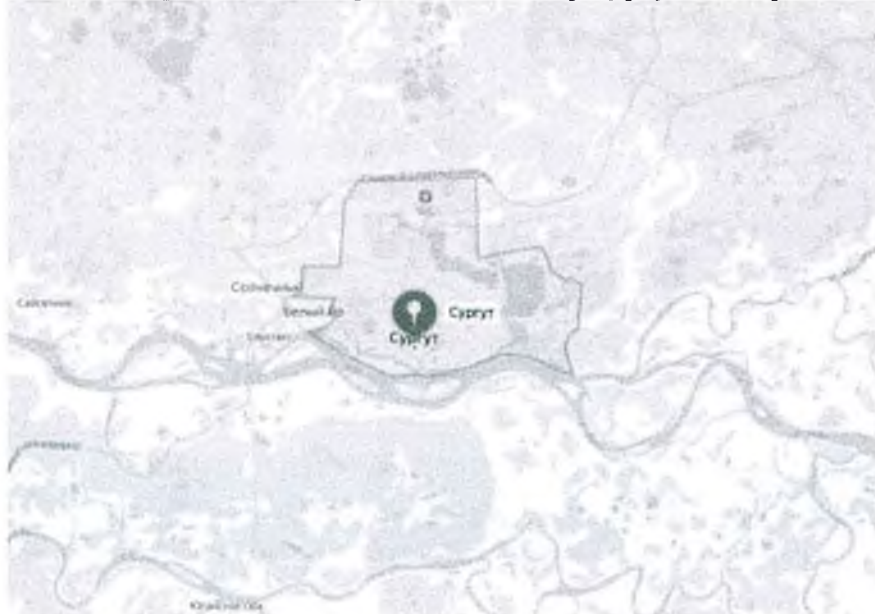


Рисунок 7.1. Местонахождение города Сургута

Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Сургут со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе. Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.

Город расположен в Сургутской низине (Сургутском полесье) в центре Западно-Сибирской равнины, на правом берегу реки Обь в её среднем течении. Город окружает тайга. Рельеф города практически как и весь ХМАО представлен сочетанием равнин, предгорий и гор. Средняя высота над уровнем моря — 30 м. Выделяются возвышенные равнины (150—301 м), низменные (100—150 м), а также низины (менее 100 м).

По климатическим условиям район приравнен к Крайнему Северу. По классификации Кёппена-влажный континентальный (Dfc). Зима холодная, продолжительная — со второй половины октября до середины апреля. Средняя температура января — -20°C . Устойчивый снежный покров с конца октября до начала мая. Весна прохладнее осени, заморозки возможны в любой месяц лета. Лето умеренно-тёплое, средняя температура июля — $+18,2^{\circ}\text{C}$. Осень продолжается с начала сентября до середины октября.

Среднегодовая температура — $-1,7^{\circ}\text{C}$. Среднегодовая скорость ветра — 4,1 м/с. Среднегодовая влажность воздуха — 76%. Норма осадков: 580 мм

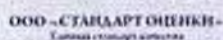


Рисунок 7.2. Климат города Сургута

Рисунок 7.3. Численность населения города Сургута

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>, <https://yandex.ru/maps/>.

Объект оценки: Нежилое здание – Склад лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов.



Рисунок 7.4. Район местонахождения Объекта оценки

Окружающая застройка – промышленная застройка.

К Объекту оценки имеется подъезд – асфальтированная дорога.

В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как удовлетворительное.

Рельеф местности: ровный.

Степень застройки: средняя.

Состояние окружающей среды: чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>, <https://yandex.ru/maps/>.

7.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1.1. Сведения об имущественных правах

Таблица 7.1. Информация об имущественных правах на Объект оценки

Объект оценки	Нежилое здание – Склад лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-03/092/2010-104 от 18.08.2010 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.11.2023 г.

7.1.2. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

Ограничения (обременения) — это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, например:

- Сервитут;
- Ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта,



непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);

- Доверительное управление;
- Аренда;
- Концессионное соглашение (форма государственно-частного партнёрства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- Арест имущества и другие.

Таблица 7.2. Информация об ограничениях (обременениях) права на Объект оценки

Объект оценки	Нежилое здание – Склад лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, номер государственной регистрации 86:10:0101036:353-86/058/2021-4 от 16.06.2021 г., срок действия с 19.04.2021 г. по 19.04.2036 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.11.2023 г.

7.1.3. Сведения о физических свойствах Объекта оценки

Сведения о физических свойствах Объекта оценки, представлены в ниже следующей таблице. Описание недвижимого имущества составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 7.3. Информация об Объекте оценки

Объект оценки	Нежилое здание – Склад лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов
Кадастровый (или условный) номер Объекта оценки	86:10:0101036:353
Площадь, кв. м	11,8
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-03/092/2010-104 от 18.08.2010 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, номер государственной регистрации 86:10:0101036:353-86/058/2021-4 от 16.06.2021 г., срок действия с 19.04.2021 г. по 19.04.2036 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.11.2023 г.

7.1.4. Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости Объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Обоснование износа приведено в разделе 10 настоящего отчета об оценке.

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

7.1.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки



Объекта оценки

Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- Движимое имущество;
- Недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку объект относится к недвижимому имуществу.

Информация о технических, количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта недвижимого имущества определена в соответствии с данными Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.11.2023 г., Технического плана здания от 10.11.2023 г.

Таблица 7.4. Основные характеристики оцениваемого объекта

Характеристика	Описание
Назначение	Нежилое
Наименование	Склад лакокрасочных материалов
Литера	В
Год постройки	1990
Высота, м	3,10

Таблица 7.5. Описание конструктивных элементов оцениваемого объекта

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
1	Фундамент	Бетонный
2	Стены	Бетонные блоки
3	Крыша	Рубероид
4	Перекрытие	Ж/б плиты
5	Наружная отделка	Штукатурка, побелка
6	Внутренняя отделка	Штукатурка
7	Полы	Бетонные
8	Двери	Металлические
9	Электроснабжение	Открытая проводка

7.1.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки

В ходе изучения предоставленной Заказчиком документации и визуального осмотра установлено, что оцениваемый объект недвижимости используется в соответствии с назначением.

7.1.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не обнаружены.

7.1.8. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки

Балансовая стоимость – 273 608,00 руб. (Согласно Справке о балансовой стоимости



объектов нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 31.01.2024 г.)

7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.11.2023 г.;
- Выписка из реестра муниципального имущества № 15-57542 (04) от 16.02.2024 г.;
- Технический план здания от 10.11.2023 г.;
- Справка о балансовой стоимости объектов нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 31.01.2024 г.



8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ

8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки

Информация о социально-экономическом положении России за январь-февраль 2024 года

Таблица 8.1. Основные показатели ВВП, доходов

	2023 г.	В % к 2022 г.	Справочно: 2022 г. в % к 2021 г.
Валовой внутренний продукт	171 041,0 ¹⁾	103,6 ¹⁾	98,8
Инвестиции в основной капитал ²⁾ , млрд. руб.	34 036,3	109,8	106,7
Реальные располагаемые денежные доходы	-	105,4 ³⁾	99,0

1) Первая оценка.
2) Оперативные данные.
3) Оценка.

Таблица 8.2. Основные показатели промышленной и социальной сферы

	Февраль 2024 г.	В % к		Январь-февраль 2024 г. в % к январю-февралю 2023 г.	Справочно		
		февралю 2023 г.	январю 2024 г.		февралю 2022 г.	январю 2023 г.	январь-февраль 2023 г. в % к январю-февралю 2022 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-	110,1	104,1	107,8	97,5	99,6	97,4
Индекс промышленного производства	-	108,5	101,7	106,6	98,0	98,1	97,5
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	292,7	100,5	112,5	100,2	101,2	111,7	101,3
Ввод в действие жилых домов, млн. кв. м общей площади жилых помещений	8,5	102,6	70,0	101,7	82,8	68,9	99,8
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	459,8	104,1	96,6	101,3	99,8	91,6	99,0
в том числе железнодорожного транспорта	200,9	94,6	96,9	92,5	105,8	92,9	103,6
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	4 024,6	112,3	101,6	110,7	91,3	98,7	91,9
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	1 337,7	106,4	101,1	106,4	102,5	101,1	102,0
Индекс потребительских цен	-	107,7	100,7	107,6	111,0	100,5	111,4
Индекс цен производителей промышленных товаров	-	119,5	100,9	119,4	92,4	100,9	93,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	2,1	80,0	98,1	79,3	85,0 ⁴⁾	96,4	83,5 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,4	73,6	100,2	73,9	80,9	101,2	79,1

4) Данные за 2022 г. пересчитаны с учетом итогов ВПН-2020.



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕЧКИ»
Yamalo-Nenetskiy avtonomnyy okrug

Таблица 8.3. Основные показатели заработной платы

	Январь 2024 г.	В % к		Справочно: январь 2023 г. в % к	
		январю 2023 г.	декабрю 2023 г.	январю 2022 г.	декабрю 2022 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (номинальная), руб.	75 034	116,6	72,0	112,4	71,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (реальная), руб.	-	108,5	71,4	100,6	70,9

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf>.

8.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе

Информация о социально-экономическом положении Ханты-Мансийского автономного округа-Югры за январь-февраль 2024 года

Таблица 8.4. Основные показатели

	Февраль 2024 г.	В % к соответствующем у месяцу предыдущего года	Январь- февраль 2024 г.	В % к соответствующем у периоду предыдущего года	Справочно январь- февраль 2023 г. в % к январю- февралю 2022 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	-	97,8	-	96,8	95,2
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн. рублей	39 113,6	97,0	77 027,0	94,6	123,8
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м ² общей площади жилых помещений	39 040,0	83,1	136 952,0	146,3	104,4
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн. т-км	176,3	91,1	351,0	95,8	98,0
Оборот розничной торговли, млн. рублей	45 353,7	110,7	95 551,1	111,0	96,2
Объем платных услуг населению, млн. рублей	15 061,4	105,6	30 074,8	104,3	100,6
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода	-	105,6	-	105,6	106,5
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода ¹⁾	-	162,5	-	161,2	66,4
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, на конец периода	-	117,1	-	117,1	98,5
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода	-	108,1	-	108,0	112,0
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода	-	97,8	-	97,7	177,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾ (номинальная), рублей	103 864,0	112,5	-	-	113,6



Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾ (реальная), рублей	-	106,6	-	-	106,6
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	2,5	72,6	-	-	-
1) По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений». 2) Абсолютные показатели за январь 2024 г., относительные – в % к январю 2023 г. и январю 2022 г.					

Источник информации: <https://72.rosstat.gov.ru/ofpublic/document/30712>.

8.1.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки

Влияние экологических факторов на стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.1.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки

Не выявлено.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

Таблица 8.5. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки
Вид объекта недвижимости	- Рынок земельных участков - Рынок зданий и сооружений - Рынок встроенных помещений - Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок зданий и сооружений



Экономическая активность	• Активный рынок недвижимости • Неактивный рынок недвижимости	Неактивный рынок недвижимости
Вид сделки	• Рынок купли-продажи • Рынок аренды • Рынок ипотеки • Рынок вещных прав	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	• Первичный рынок недвижимости • Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	• Уникальные объекты • Редкие объекты • Широко распространенные объекты	Редкие объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	• Доходная недвижимость • Условно доходная недвижимость • Бездоходная недвижимость	Условно доходная недвижимость
Фактическое использование	Вид фактического использования оцениваемого объекта (В случае неиспользования определяется, по виду деятельности, которую участники рынка признают типичной для района Объекта оценки)	Отдельно стоящее здание производственно-складского назначения

Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки – рынок отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения.

8.3. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Рынок коммерческой недвижимости – это динамично развивающаяся отрасль, играющая ключевую роль в экономике любой страны. Она охватывает широкий спектр объектов: от офисных и торговых помещений до складов и производственных комплексов. Влияние глобализации, технологических инноваций, а также экономических и политических изменений делает этот сектор особенно интересным для инвесторов, арендаторов и девелоперов.

На сегодняшний день рынок коммерческой недвижимости демонстрирует тенденции роста, что связано с укреплением экономической стабильности в мире. Основными драйверами роста являются увеличение потребительского спроса, расширение сферы услуг и промышленное развитие. Важно отметить и роль технологического прогресса, который приводит к появлению новых форматов коммерческой недвижимости, таких как центры e-commerce и коворкинги.

Коммерческая недвижимость всегда привлекала инвесторов благодаря своей способности генерировать стабильный доход. В условиях низких процентных ставок и волатильности финансовых рынков, она выступает как надежный инструмент для сохранения и приумножения капитала. Особенно актуальны инвестиции в объекты класса А, расположенные в крупных городах с развитой инфраструктурой и высоким уровнем деловой активности.

Одной из ключевых тенденций является увеличение спроса на гибкие офисные решения. Это связано с развитием удаленной работы и необходимостью оптимизации рабочих пространств. Также растет интерес к "зеленым" зданиям, которые соответствуют экологическим стандартам и позволяют снижать операционные расходы. В развивающихся странах большой потенциал представляют собой индустриальные парки и логистические центры. В то же время в развитых странах акцент делается на реконструкцию старых зданий и создание multifunctional комплексов, сочетающих в себе офисы, торговые и развлекательные пространства.

Несмотря на свои перспективы, также содержит ряд рисков. К ним относятся



изменения в законодательстве, экономическая нестабильность, колебания валютных курсов и возможные экологические проблемы. Для минимизации рисков важно проводить тщательный анализ рынка и принимать во внимание все возможные сценарии развития событий.

В долгосрочной перспективе рынок коммерческой недвижимости обещает быть жизнеспособным и динамично развивающимся. Ожидается, что будущее принесет новые формы владения и использования коммерческой недвижимости, в том числе через развитие цифровых технологий и увеличение числа международных сделок. Также важным фактором станет усиление тренда на устойчивое развитие и экологическую ответственность.

Рынок представляет собой сложную, но перспективную сферу для инвестиций и бизнеса. Его динамичное развитие, постоянное внедрение новых технологий и взаимодействие с глобальными экономическими процессами делают этот рынок одним из ключевых элементов мировой экономики. Успех в этой сфере требует глубокого понимания всех ее аспектов, гибкости и способности адаптироваться к меняющимся условиям.

Рекордный объем инвестиций в недвижимость России в 2023 году – результат не только ухода иностранных игроков, но и роста продаж коммерческой недвижимости со стороны российских собственников.

В январе-ноябре 2023 года общий объем инвестиций в недвижимость России достиг 684 млрд. руб., превысив на 51% результат 2022 года.

Вложения в сегменты коммерческой недвижимости выросли более чем в 2 раза (относительно 2022 года) до 530 млрд. руб. в январе-ноябре 2023 года. Большой вклад в данный результат внесли не только продажи объектов иностранными собственниками (43% от объема продаж коммерческой недвижимости за период или 228 млрд. руб.), но и российские продавцы (57% от объема продаж коммерческой недвижимости в январе-ноябре 2023 года или 302 млрд. руб.).

В структуре общего объема инвестиций в январе-ноябре 2023 года лидером стал сегмент торговой недвижимости, доля которого выросла до 36% (по сравнению с 9% в 2022 году) за счет крупных сделок с иностранными и российскими продавцами. Доля инвестиций в жилой девелопмент снизилась до 22% (по сравнению с 43% в 2022 года).

2023 год был очень результативным для складского сегмента. Складской рынок не только успешно восстановился после потрясений 2022 года, но и обновил ряд рекордов.

Высокий спрос на складские площади связан с ростом российского бизнеса, продолжающимся обновлением логистической инфраструктуры, а также стремительным развитием онлайн торговли.

Именно онлайн ритейл остаётся ключевым драйвером спроса в 2023 году. Лидирующую позицию в структуре сделок он сохраняет третий год. Всего с начала 2023 года онлайн ритейлеры уже арендовали либо приобрели более 2 млн кв. м складских площадей. При этом до конца года ожидается закрытие ещё ряда крупных сделок с компаниями этого сегмента.

Главными вызовами, с которыми складской рынок столкнулся в этом году, стали дефицит свободных площадей и стремительно растущие ставки аренды.

Такой рост вызван рядом факторов: во-первых, усилением дефицита предложения на фоне высокого спроса, а также ростом цен на строительные материалы, повышением ключевой ставки и, как следствие, удорожанием банковского финансирования, ростом стоимости земельных участков, удорожанием рабочей силы и др.

Офисный рынок продемонстрировал новые рекорды, и мы увидели активное развитие тенденций, наметившихся еще в прошлом году.

Объем новых сделок аренды и купли-продажи уже по результатам I-III кв. 2023



превысил итоги прошлого года на 20%, достигнув 1,4 млн. кв. м.

Лидерами в структуре спроса в 2023 году стали компании отрасли «IT и телеком» с долей рынка в 21%, что связано с несколькими крупными сделками. Второе место заняли компании финансовых услуг - 17%. Важно отметить, что в 2023 году драйверами спроса стали компании, так или иначе связанные с госсектором, их доля в общем спросе составила 13%.

Помимо этого, мы увидели активный рост сегмента розничной купли-продажи. На развитие этого тренда повлияли повышенный спрос на покупку офисов в качестве инвестиционного инструмента, а также появление на рынке качественного доступного предложения в мелкую нарезку.

В 2023 году произошли некоторые изменения в коммерческих условиях аренды. Сроки договоров стали короче, плюс арендаторы стали предпочитать возможность расторжения через 1-2 года. Помимо этого, у арендаторов стал популярен двусторонний брейк в договорах аренды. В связи с этим, арендодатели пока еще продолжают проявлять гибкость, даже несмотря на переориентацию конъюнктуры офисного рынка в сторону рынка собственника.

В 2024 году ожидается рост ставок аренды на фоне сокращения вакантных площадей и влияния инфляционных процессов. Цены на строящиеся офисные площади могут вырасти под влиянием факторов увеличения себестоимости строительства, а также удорожания кредитных ресурсов в связи с подъемом ключевой ставки. Вслед за ростом стоимостей в объектах нового строительства, цены на существующие офисы ожидаемо будут расти, но уже в меньших темпах.

Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/657819089a7947117b9296d8>,
<https://cpp-group.ru/baza-znaniy-smp/poleznye-statii-i-sovety/rynok-kommercheskoy-nedvizhimosti/>.

8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки относится к сегменту отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения. Для анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, был отобран перечень объектов, представленных на сайтах недвижимости <https://hmap.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/> и др.

Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке объектов производственно-складского назначения, на дату оценки – 19 апреля 2024 г. во исполнение тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Поэтому были проанализированы предложения за 2023-2024 гг., но не позднее даты оценки – 19 апреля 2024 г.

Анализ рынка объектов, аналогичных оцениваемому, на территории местонахождения оцениваемого объекта свидетельствует о том, что рынок не развит. На дату оценки Оценщиком не было выявлено предложений, аналогичных оцениваемому. В связи с неразвитостью рынка невозможно установить диапазон цен или арендных ставок, сложившихся на аналогичное имущество.

Поскольку отсутствует информация для применения сравнительного или доходного подходов, в рамках настоящей оценки для оценки здания будет применен затратный подход как единственный возможный подход.



Источник информации: <https://www.avito.ru>, <https://hmap.cian.ru/> и др.

8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Количество факторов, оказывающих влияние на цены объектов, предлагаемых к продаже, весьма велико. Наиболее значимые из этих факторов, обычно, учитываются в процессе оценки в качестве параметров, по которым сопоставляются объекты, подбираются аналоги, принимаются решения о необходимости корректировки цены, если объекты-аналоги по этим параметрам отличаются от Объекта оценки.

Помимо спроса и предложения, рыночная стоимость объекта складывается из следующих ценообразующих факторов:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Период продажи;
- Местоположение;
- Назначение;
- Этаж расположения;
- Состояние отделки;
- Физические характеристики объекта (площадь).

На стоимость недвижимости оказывает влияние местоположение, окружение и привлекательность объекта. Этот фактор включает в себя совокупность экономических параметров, влияющих на стоимость недвижимости, таких как: месторасположение объекта по отношению к объектам аналогичного функционального назначения, расположение объекта на этаже, наличие удобного подъезда к объекту, отсутствие рядом вредных производств или других объектов, снижающих стоимость недвижимости.

8.6. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Ценообразование по отдельным объектам носит весьма специфический характер, основными критериями которого являются индивидуальные характеристики самого объекта, и не отражает тенденции формирования стоимости на рынке.

В рамках настоящей оценки Оценщиком не было выявлено предложений, которые могли бы быть использованы в качестве аналогов в рамках сравнительного или доходного подходов. Поскольку отсутствует достаточное количество информации для применения сравнительного или доходного подходов, в дальнейших расчетах будет использован затратный подход. Для применения затратного подхода имеется необходимая информация о технических, количественных и качественных характеристиках оцениваемого здания.

При оценке затратным подходом моделируется процесс формирования цены продавца (предложения) исходя из соображений покрытия ценой всех произведенных издержек и получения достаточной прибыли. Поскольку методы затратного подхода исходят часто не из реальных цен на аналогичные объекты, а из рассчитанных нормативных затрат и нормативной прибыли, влияние ценообразующих факторов исключено.



Таблица 8.6. Ценообразующие факторы для зданий и сооружений

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Местоположение	Поправка на местоположение (региональный коэффициент) вносится согласно данным справочника.	В данном случае в качестве корректировки на местоположение (климатический район) используется коэффициент, принятый в соответствии с данными Справочников Ко-Инвест
Удорожание СМР	Цены на рынке с течением времени изменяются, причиной чему могут быть инфляционные и дефляционные изменения в экономике, принятие новых законов, введение строительных ограничений, колебания спроса и предложения и т.д.	Для учета изменения цен во времени были использованы Справочники Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве»
Конструктивные особенности объекта	Физические характеристики определяют полезность (следовательно, и стоимость) самого Объекта оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д.	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние колеблется от 0 до 100%.

8.7. ВЫВОД

Анализ рынка объектов, аналогичных оцениваемому, на территории местонахождения оцениваемого объекта свидетельствует о том, что рынок не развит. На дату оценки Оценщиком не было выявлено предложений, аналогичных оцениваемому. В связи с неразвитостью рынка невозможно установить диапазон цен или арендных ставок, сложившихся на аналогичное имущество.

Поскольку отсутствует информация для применения сравнительного или доходного подходов, в рамках настоящей оценки для оценки здания будет применен затратный подход как единственный возможный подход.

Данный раздел подготовлен специалистами ООО «Стандарт оценки» на основании данных рынка, представленных в открытом доступе сети Интернет.

Источник информации: <https://hmap.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/> и др.



9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного объекта способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;

2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;

3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;

4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование в соответствии с назначением.



10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (п. 1 ФСО V).

10.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

10.2.1. Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

Согласно п. 25 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

10.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

В соответствии с п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Оценка по затратному подходу может производиться на основе одного из двух видов стоимости воссоздания: стоимости замещения или восстановительной стоимости. В первом случае речь идет о текущих расходах на воссоздание в первоначальном виде улучшений с



функциональными свойствами, аналогичными оцениваемому объекту, но с применением современных строительных материалов и технологий. Во втором случае воссоздаются улучшения, являющиеся точной копией оцениваемого объекта, с использованием аналогичных материалов, конструкций и т.д., но по текущим ценам.

Подход к оценке текущей (восстановительной) стоимости базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта.

В рамках настоящей оценки Оценщиком не было выявлено предложений, которые могли бы быть использованы в качестве аналогов в рамках сравнительного или доходного подходов. Поскольку отсутствует достаточное количество информации для применения сравнительного или доходного подходов, в дальнейших расчетах будет использован затратный подход. Для применения затратного подхода имеется необходимая информация о технических, количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта, поэтому оценщиком принято решение использовать затратный подход.

10.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода

Оценка по затратному подходу может производиться на основе:

- 1) Затрат на воспроизводство Объекта оценки – затраты необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта материалов и технологий;
- 2) Затрат на замещение – затраты необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

Подход к оценке текущей (восстановительной) стоимости базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта.

Текущую (восстановительную) стоимость (ТВС) можно оценить двумя методами: по стоимости воспроизводства или по стоимости замещения, но без учета величины накопленного износа.

В настоящем Отчете об оценке стоимость строительства определяется по стоимости замещения.

Стоимость замещения ($СТ_{\text{замещ}}$) равна:

$$СТ_{\text{замещ}} = ТВС - И_{\text{об}}, \text{ где}$$

$СТ_{\text{замещ}}$ — стоимость замещения;

$ТВС$ — текущая (восстановительная) стоимость;

$И_{\text{об}}$ — износ объекта.

Расчет стоимости замещения объекта к дате оценки с использованием данных справочника оценщика Ко-Инвест производится по следующей формуле:

$$C_{\text{стр}} = V \times C_{01.2020} \times K_{\text{об-план}} \times K_{\text{констр}} \times K_{\text{рез-клим}} \times K_{\text{сейсм}} \times C_{\text{т}} \times K_{\text{девелопера}} \times I_{01.2020-12.2021} \times I_{12.2021-12.2022} \times I_{12.2022-06.2023} \times I_{06.2023-\text{дата оценки}} \times K_{\text{ндс}}, \text{ где}$$

V — характерный размер объекта. В рамках настоящего отчета об оценке для расчетов использованы Справочники Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», в уровне цен на 01.01.2020 г. Согласно данному справочнику единицей измерения объектов, аналогичных оцениваемому, является объем объекта. Согласно сведениям технической



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНОК»
Единый стандарт качества

документации, предоставленной Заказчиком, высота оцениваемого объекта составляет 3,10 м. Объем оцениваемого объекта определен в размере 36,58 куб. м (11,8 кв. м x 3,10 м);

С_{01.2020} — стоимость аналога. Стоимость аналога определена в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», в уровне цен на 01.01.2020 г. стр. 196, в размере 57 803 руб. в расчете на 10 куб. м, или 5 780,3 руб. в расчете на 1 куб. м;

К_{об-план} - корректировки, учитывающие отличия в объемно-планировочных решениях. Объем оцениваемого объекта недвижимого имущества и объем справочного аналога имеют различия, поэтому необходима поправка на разницу в объеме. Согласно данным Справочника Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 39, поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью следующих коэффициентов:

Таблица 10.1. Коэффициенты для поправки на разницу в объеме или площади

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o / V_{спр}$	K_o	$S_o / S_{спр}$	K_o
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,20
0,30-0,49	1,20	0,50-0,85	1,10
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1,00
0,71-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

*Справочник Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 39

Объем оцениваемого объекта недвижимого имущества определен в размере 36,58 куб. м. Объем справочного аналога составляет 500 куб. м. $V_o / V_{спр} = 36,58 / 500 = 0,07$. Поправка на разницу в объеме определена в размере 1,22;

К_{констр} - корректировки на отличия в конструктивных решениях. В рамках настоящей оценки различий в конструктивных решениях не выявлено;

К_{сейсм} - корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 473. Ханты-Мансийский автономный округ-Югра относится к субъектам Российской Федерации, территории которых расположены в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов. Коэффициент определен в размере 1,00;

К_{рег-экон} - регионально-экономический коэффициент. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочников Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 110, январь 2020 г., стр. 181, в размере 1,207;

С_т - степень готовности объекта;

К_{девелопера} - это коэффициент, который отражает удорожание на вознаграждение, типичного инвестора за риск, связанный со строительством объекта, за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта. При использовании в практике оценки классической схемы определения рыночной стоимости с использованием затратного подхода прибыль девелопера рассматривается как прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственником. Данный доход включает компенсацию девелопера за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта. Объектом оценки является объект незавершенного строительства. Незавершенное строительство рассматривается как неудачная реализация инвестиционных проектов, в которых конкретные инвесторы, склонные к повышенным рискам, в условиях неблагоприятного



инвестиционного климата не смогли реализовать свои проекты. Коэффициент $K_{\text{девелопера}}$ определен в соответствии с данными Центрального Банка Российской Федерации (<https://www.cbr.ru/>) в размере 16,00%;

$I_{01.2020-12.2021}$ – индекс перехода от цен января 2020 года к ценам декабря 2021 г. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 117, октябрь 2021 г., стр. 53, в размере 1,1226 (9,231/8,223);

$I_{12.2021-12.2022}$ – индекс перехода от цен декабря 2021 г. к ценам декабря 2022 г. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 121, октябрь 2022 г., стр. 67, в размере 1,1282 (1,1145/0,9879);

$I_{12.2022-06.2023}$ – индекс перехода от цен декабря 2022 г. к ценам июня 2023 г. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 123, апрель 2023 г., стр. 68, в размере 1,0301 (1,0258/0,9958);

$I_{06.2023-\text{дата оценки}}$ – индекс перехода от цен июня 2023 г. к ценам на дату оценки. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 123, апрель 2023г., стр. 93, в соответствии со следующей формулой:

$$I_{06.2023-\text{дата оценки}} = (1 + T)^n, \text{ где}$$

T – месячный темп прироста;

n – количество месяцев начисления.

$$I_{06.2023-\text{дата оценки}} = (1 + 0,00426)^{10} = 1,0434$$

$K_{\text{ндс}}$ – налог на добавленную стоимость (20%).

Таблица 10.2. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) объекта

Наименование	Единица измерения	Обоснование
Количество единиц измерения объекта оценки	куб. м	36,58
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода	руб.	5 780,30
Обоснование стоимости	-	Справочник Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», укрупненные показатели стоимости строительства, в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 196 (код: ruC3.19.000.0003)
Корректировка на отличия в объемно-планировочных решениях	-	1,22
Корректировка на отличие в конструктивных решениях	-	1,00
Корректировка на сейсмичность	-	1,00
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», укрупненные показатели стоимости строительства, в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 473
Регионально-климатический коэффициент	-	1,207
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 110, январь 2020 г., стр. 181
Степень готовности	%	1,00
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода с учетом всех корректировок	руб.	8 511,70
Стоимость Объекта оценки в ценах базисного периода	руб.	311 358
Индекс перехода от цен января 2020 г. к ценам декабря 2021 г.	-	1,1226
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 117, октябрь 2021 г., стр. 53
Индекс перехода от цен декабря 2021 г. к ценам декабря 2022 г.	-	1,1282



Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 121, октябрь 2022 г., стр. 68
Индекс перехода от цен декабря 2022 г. к ценам июня 2023 г.	-	1,0301
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 123, апрель 2023 г., стр. 69
Индекс перехода от цен июня 2023г. к ценам на дату оценки	-	1,0434
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 123, апрель 2023 г., стр. 93
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки без учета НДС (20%)	руб.	423 839
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки с учетом НДС (20%)	руб.	508 607
Прибыль инвестора	%	16,00
Стоимость воспроизводства (замещения) с учетом прибыли предпринимателя с учетом НДС (20%)	руб.	589 984

РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

После того как завершена оценка полной восстановительной стоимости с учетом строительной готовности, из полученной суммы следует вычесть износ, накопленный зданиями и сооружениями. Четкое понимание рассмотренных далее базовых принципов, связанных с вопросами износа, необходимо при проведении оценки имущества.

Термин «износ», используемый в оценке рыночной стоимости, следует отличать от понятия «износа» в бухгалтерском учете. В бухучете износ – это процесс распределения ретроспективных затрат, связанных с приобретением актива, на весь срок его полезной жизни, без попытки оценить стоимость самого актива. В оценке же износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам.

Износ определяется как «утрата полезности, а значит, и стоимости по любой причине». Износ начинается с момента создания улучшений. Здания и сооружения немедленно начинают подвергаться различным видам воздействий и испытывать влияние изменения архитектурных и иных требований, ведущих к функциональному износу. Негативное воздействие окружающей среды приводит к старению и ветшанию строительных конструкций.

В затратном подходе фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально выбранного здания, как если бы оно было новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности. Это способ корректировки стоимости гипотетического нового здания, по которому проводилась оценка затрат (полной восстановительной стоимости), и проведения различий между ним и оцениваемой собственностью.

Оценщик может определить величину совокупного износа непосредственно путем осмотра здания или сооружения и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, используя формулу, учитывающую эффективный возраст и оставшийся срок жизни каждого компонента собственности, а также может рассчитать величину совокупного износа косвенно с использованием подходов с точки зрения доходов или рыночных сопоставлений. Существует три метода, используемые оценщиками для определения степени износа:

1. Метод разбиения. При использовании этого метода отдельно определяются три вида износа: физический, функциональный и внешний. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустранимый. Каждый компонент износа определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

2. Метод срока жизни. Определение степени износа осуществляется путем расчета



типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

3. Метод экстракции, или рыночный метод. Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных. Этот метод оценки суммы износа заключается в вычитании стоимости объекта, полученной в результате применения рыночного или доходного подходов (или их обоих) из суммы полной стоимости воспроизводства зданий и стоимости земельного участка. Полученная разница и есть полный накопленный износ. Однако такой метод не позволяет провести независимую оценку износа в самом затратном подходе.

Наиболее распространенным при оценке износа недвижимости является метод разбиения, заключающийся в определении отдельно физического, функционального и внешнего износа, которым мы воспользуемся и в наших расчетах.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов, отражает изменение физических свойств недвижимости со временем, например, дефекты конструктивных элементов. Физический износ включает любое физическое изнашивание здания, от потускневшей краски до разрушения конструкции.

Следует отметить, что физический износ может быть *устранимым и неустранимым*.

Устранимый физический износ – предполагает, что затраты на текущий ремонт меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта. Любой недостаток можно исправить, но если при этом затраты превосходят предполагаемые потенциальные выгоды, он считается неустранимым. Данный вид износа включает все необходимые расходы по текущему ремонту, которые ответственный владелец должен выполнить на дату оценки для максимизации прибыли (для минимизации убытков) в том случае, если недвижимость продается.

Физический износ считается *неустранимым*, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту.

Для определения неустранимого физического износа элементы строения подразделяются на две категории: долговременные (с долгим сроком жизни) и быстроизнашиваемые (с коротким сроком жизни).

Быстроизнашиваемыми являются элементы здания, оставшийся срок службы которых короче расчетной экономической жизни здания.

Неустранимый физический износ определяется только для долговременных элементов здания.

К *долговременным элементам здания* относятся такие элементы как: фундаменты, стены, перекрытия и т.п.

Общий физический износ рассчитывается по формуле:

$$\text{Общий физический износ} = [1 - (1 - I_{\text{ФИЗнеустр}})(1 - I_{\text{ФИЗустр}})] \times 100\%, \text{ где:}$$

$I_{\text{ФИЗнеустр}}$, $I_{\text{ФИЗустр}}$ – соответственно неустранимый физический и устранимый физический износы в долях единицы.

Функциональный (моральный) износ – уменьшение стоимости имущества из-за его не соответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Причиной функционального износа может быть как недостатки конструкций и элементов строения, так и их избыток. Оцениваемый объект может прекрасно функционировать, но не соответствовать при этом современным стандартам. Дефект может



быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его исправление соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

Измерением величины устранимого функционального износа является разница между потенциальной стоимостью здания на момент оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без них.

Если устаревание устранимо, но связано с отсутствием какого-либо элемента, то износ измеряется разницей между затратами на его установку на оцениваемом объекте и затратами на его установку на новом сооружении. В этом случае стоимость воспроизводства здания, не обладающего этим элементом, не снижается; однако дополнительные затраты на устранение данного недостатка принимаются во внимание. Если устранимый недостаток вызван наличием устаревшего элемента, то величина устранимого функционального износа измеряется затратами на его замену.

Когда функциональное устаревание вызвано избытком (также называемым «сверхдостаточностью»). Полная стоимость воспроизводства «сверхдостаточности» будет рассматриваться как функциональное устаревание. Этот избыток вычитается из полной стоимости воспроизводства для получения стоимости объекта. Следует быть осторожным, чтобы не учесть износ дважды. Поскольку по рассматриваемому избыточному элементу уже был начислен физический износ, то поправкой на функциональный устранимый износ будет лишь часть избытка, оставшаяся после вычета физического износа.

Неустранимый функциональный износ, вызванный каким-либо недостатком, обычно измеряется потерями в сумме ренты. Элементы зданий с неустранимым функциональным износом можно подразделить на две группы: уменьшение стоимости из-за характеристик, связанных с избытком или недостаточностью качественных характеристик данного элемента. Недостатки связаны с факторами несоответствия внешнего или внутреннего оформления зданий, т.е. факторами, которые не отвечают текущим требованиям рынка. Величину данного вида износа можно установить путем определения величины потерь от арендной платы при сдаче в аренду данных помещений, умноженных на мультипликатор валовой месячной арендной платы (МВР), характерной для такого типа недвижимости.

Вторым типом неустранимого функционального износа является наличие избыточных потребительских качеств недвижимости (сверхадекватность). Вероятно, только небольшому количеству объектов недвижимости присущ данный вид износа. Количество «излишних элементов» обычно увеличивается с возрастом недвижимости, т.к. ее обитатели обычно 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 недвижимости, превышающей издержки по их установке.

Почти все «излишества» в планировке и оформлении зданий практически неустраняемы. В случае доходной недвижимости такие элементы здания приходится иногда разрушать для того, чтобы избежать дополнительных эксплуатационных расходов. «Излишества» также измеряются в денежном выражении, как и недостатки в случае использования метода рыночных сопоставлений, т.е. отыскивая увязанные пары объектов недвижимости, проданных недавно на рынке. Если разница в величине арендной платы может быть вызвана избыточными потребительскими качествами, то она может капитализироваться с целью определения разницы в стоимости недвижимости, вызванной наличием «излишеств». Разница между привносимой стоимостью и издержками по установке какого-либо элемента (без учета других видов износа), будет классифицироваться как мера функционального износа.



Другие источники функционального устаревания могут быть связаны:

- с отношением поэтажной площади здания к площади участка и с конкретным расположением построек. Коэффициент отношения площади здания к площади участка измеряет интенсивность использования земли. Если данная плотность застройки не соответствует варианту наиболее эффективного использования участка, то может иметь место функциональное устаревание;

- с расположением зданий и сооружений на участке. Здания, расположенные неправильно, например не имеющие удобного входа и выхода или не открытые со стороны шоссе в том случае, когда это желательно, являются причиной функционального устаревания;

- с отношением общей площади внутренних помещений к полезной площади и т.д.

Функциональное устаревание в острой форме может очень сильно повлиять на стоимость зданий и сооружений. Здание, которое во многих отношениях не соответствует духу времени, может не собрать рентного дохода, достаточного для покрытия операционных расходов. В этом случае наиболее обоснованным решением будет его снос.

Внешний износ (экономическое устаревание) – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Экономическое устаревание всегда считается неустраняемым.

Физический и функциональный типы износа определяются состоянием самого объекта, внешний – воздействием окружающей среды. При этом, функциональный и внешний экономический износы выражаются еще и в недоиспользовании производственных площадей в результате сокращения реальных производственных мощностей по отношению к проектной мощности вследствие внутренних технических (функциональный износ) и/или внешнеэкономических (внешний износ) причин.

Расчет обесценения, вызванного физическим износом

Обесценение, вызванное физическим износом, определялось путем суммирования устранимого и неустраняемого физического износа для зданий и методом срока жизни для сооружений.

Накопленный износ - под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Таблица 10.3. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента физического износа при обследовании технического состояния объектов

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы



**Методика определения физического износа гражданских зданий, утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.*

ходе изучения предоставленной Заказчиком документации и визуального осмотра оцениваемого объекта недвижимого имущества определено, что конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. Данное описание соответствует удовлетворительному состоянию. Физический износ принят в размере среднего значения диапазона удовлетворительного состояния (21% - 40%) – 31%.

Расчет внешнего устаревания

Экономическое устаревание – снижение стоимости объекта, обусловленное внешними относительно объекта факторами: изменением рыночной ситуации, накладываемыми сервитутами на определенное использование недвижимости, возможным изменением в законодательстве государства или региона и пр. Данный вид устаревания обусловлен также местоположением объекта и сопровождается в глазах потенциального покупателя снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены объекта из-за изменений в рыночном окружении.

Внешнее устаревание на дату оценки не выявлено.

Расчет функционального устаревания

Функциональное устаревание - уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфорта и другим функциональным характеристикам.

Таблица 10.3. Шкала экспертных оценок для определения функционального износа объектов

Описание	Функциональное устаревание, %
Современные конструктивные решения, материалы. Соответствует всем современным стандартам функциональности для подобных зданий/сооружений	0
Здание/сооружение отвечает необходимым критериям планировки, но общие конструктивные решения, дизайн и материалы не соответствуют современным стандартам	1 – 20
Здание/сооружение не соответствует современным стандартам, зданиям, имеющим более практичные с точки зрения эксплуатации и извлечения прибыли решения. Наличие значительных излишних вспомогательных площадей, 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

**Ковалев А. П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие. М.: Финстатинформ, 1997*

Функциональное устаревание на дату оценки не выявлено.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$И_{\%} = 1 - (1 - И_{\text{физ}\%}) \times (1 - И_{\text{фун}\%}) \times (1 - И_{\text{вн}\%})$$

где И% - накопленный износ, %;

И_{физ}% - физический износ, %;

И_{фун}% - функциональный износ, %;

И_{вн}% - внешний износ, %.



Таблица 10.4. Износ Объекта оценки

Объект оценки	Физический износ, %	Внешнее устаревание, %	Функциональное устаревание, %	Общий износ, %
Нежилое здание – Склад лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов	31	0	0	31

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ИЗНОСА

Таблица 10.5. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Объект оценки	Восстановительная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Общий износ, %	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) с учетом износов, рублей
Нежилое здание – Склад лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов	589 984	31	407 089

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её «службы» неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельно стоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования отдельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Выявленные закономерности:

В сложившейся типовой застройке населенных пунктов существуют определенные и устойчивые пропорции застроенных площадей земельных участков. Это обусловлено необходимостью размещения на участке, кроме самого здания, вспомогательных объектов инженерной инфраструктуры (линии электроснабжения, водоснабжения, канализации и др.) и элементов благоустройства. Это требуется для нормального проживания населения, работы сотрудников в общественных зданиях, соблюдения технологии производства на



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Комплекс оценочных услуг

производственных и складских площадках, а также нормальной эксплуатации, технического обслуживания и ремонта зданий и сооружений. При проектировании застройки эти вопросы регламентируются СНиПами и муниципальными нормами и правилами. В результате, в зависимости от назначения зданий и строений в застроенных территориях сложились определенные пропорции застройки земельных участков объектами капитального строительства.

На рынке недвижимости сформировался определенный и вполне устойчивый баланс рыночных цен, в том числе, между ценами земельных участков и ценами улучшений (зданий, строений, сооружений, элементов инфраструктуры и благоустройства).

Таблица 10.6. Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости

Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,14	0,11
Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,25	0,18
Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,19	0,14

**Статриелт. Корректировки рыночной стоимости земельных участков: Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2024 г. (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3468-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda>)*

В рамках настоящей оценки коэффициент доли земли определен для складских и производственных зданий и комплексов с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенных на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями в размере среднего значения – 0,14. Стоимость доли земли в общей стоимости недвижимого имущества составит:

$$407\,089 \times 0,14 = 56\,992 \text{ рубля}$$

Общая стоимость оцениваемого недвижимого имущества составит:

$$407\,089 + 56\,992 = 464\,081 \text{ рубль}$$

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества – Нежилое здание – Склад лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов, определенная затратным подходом, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки с учетом НДС (20%) составила:

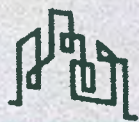
464 081

(Четыреста шестьдесят четыре тысячи восемьдесят один) рубль

10.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4



ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

10.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

В рамках настоящей оценки Оценщиком не было выявлено предложений, которые могли бы быть использованы в качестве аналогов в рамках сравнительного или доходного подходов. В рамках настоящего отчета об оценке применение сравнительного подхода для оценки объекта невозможно.

10.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

В силу вышеуказанных причин расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом не произведен.

10.2.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

10.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

Существует два способа определения стоимости имущества в рамках доходного подхода:

- первый способ – определить доход от сдачи в аренду оцениваемого имущества, затем с помощью метода дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость оцениваемого имущества;



- второй способ – рассчитать чистый доход от функционирования приносящей доход системы (т.е. определить прогнозируемые денежные потоки предприятия) частью которой являются оцениваемые объекты. Затем методом остатка вычленяется часть дохода, которую можно отнести к оцениваемым объектам. Далее с помощью метода дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость оцениваемого имущества.

В рамках настоящей оценки Оценщиком не было выявлено предложений, которые могли бы быть использованы в качестве аналогов в рамках сравнительного или доходного подходов. В рамках настоящего отчета об оценке применение доходного подхода для оценки объекта невозможно.

10.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода

В силу выше указанных причин расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом не произведен.



11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

11.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Этап согласования заключается в сопоставлении результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке. Целью сопоставления результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации, каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и, соответственно, отражает более или менее достоверные результаты. При согласовании результатов оценки с учетом вклада каждого из использованных подходов вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА

В рамках настоящей оценки для оценки объекта недвижимого имущества использовался затратный подход. В связи с тем, что в рамках данного подхода был собран достаточный массив данных и проведены соответствующие корректировки к аналогам, было принято решение присвоить использованному подходу удельный веса равный 1,00.

Таблица 11.1. Согласование результатов оценки

Подходы к оценке	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.
Затратный подход	464 081	1,00	464 081
Сравнительный подход	Не применялся	-	Не применялся
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	464 081		
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%) с учетом округления, руб.	464 000		

11.3. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Итоговая величина оценки объекта недвижимого имущества, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом ограничительных условий, округлений и сделанных допущений на дату оценки составляет:

Таблица 11.2. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Нежилое здание – Склад лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов	464 000,00 (Четыреста шестьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек	386 666,67 (Триста восемьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек



СНБО «СТАНДАРТ ОЦЕНЫ»
Единый стандарт оценки

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 $\pm 30\%$.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (в соответствии со ст. 12 № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Отчет составил оценщик:

Сербская Анна Дмитриевна

Дата составления отчета: 19 апреля 2024 года





ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

№ 55/24

об оценке объекта недвижимого имущества – Нежилое здание – Склад лакокрасочных материалов, кадастровый номер 86:10:0101036:353, назначение: нежилое, площадь 11,8 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Северный промрайон, Склад лакокрасочных материалов

 КО-ИНВЕСТ™


укрупненные
показатели
стоимости
строительства

СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

для условий строительства
в Московской области, Россия

2020



ОГЛАВЛЕНИЕ: ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ: 2020

для условий строительства в Московской области, Россия
в среднем ценнике 41 911 2020

Поправки, выраженные в виде
корректирующих коэффициентов
к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме (V , м³)
или площади (S , м²)

Поправки на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием V_n , S_n соответственно и ближайшим параметром из справочника $V_{сп}$, $S_{сп}$ определяется с помощью коэффициентов

Величина отклонения	Коэффициент	Величина отклонения	Коэффициент
0,10-0,20	1,20	0,25-0,40	1,20
0,20-0,30	1,20	0,30-0,40	1,10
0,30-0,40	1,10	0,40-0,50	1,00
0,40-0,50	1,00	0,50-0,60	0,90
0,50-0,60	0,90	0,60-0,70	0,80
0,60-0,70	0,80	0,70-0,80	0,70
0,70-0,80	0,70	0,80-0,90	0,60
0,80-0,90	0,60	0,90-1,00	0,50
0,90-1,00	0,50	1,00-1,10	0,40
1,00-1,10	0,40	1,10-1,20	0,30
1,10-1,20	0,30	1,20-1,30	0,20
1,20-1,30	0,20	1,30-1,40	0,10
1,30-1,40	0,10	1,40-1,50	0,05
1,40-1,50	0,05	1,50-1,60	0,02
1,50-1,60	0,02	1,60-1,70	0,01
1,60-1,70	0,01	1,70-1,80	0,005
1,70-1,80	0,005	1,80-1,90	0,002
1,80-1,90	0,002	1,90-2,00	0,001
1,90-2,00	0,001	2,00-2,10	0,0005
2,00-2,10	0,0005	2,10-2,20	0,0002
2,10-2,20	0,0002	2,20-2,30	0,0001
2,20-2,30	0,0001	2,30-2,40	0,00005
2,30-2,40	0,00005	2,40-2,50	0,00002
2,40-2,50	0,00002	2,50-2,60	0,00001
2,50-2,60	0,00001	2,60-2,70	0,000005
2,60-2,70	0,000005	2,70-2,80	0,000002
2,70-2,80	0,000002	2,80-2,90	0,000001
2,80-2,90	0,000001	2,90-3,00	0,0000005
2,90-3,00	0,0000005	3,00-3,10	0,0000002
3,00-3,10	0,0000002	3,10-3,20	0,0000001
3,10-3,20	0,0000001	3,20-3,30	0,00000005
3,20-3,30	0,00000005	3,30-3,40	0,00000002
3,30-3,40	0,00000002	3,40-3,50	0,00000001
3,40-3,50	0,00000001	3,50-3,60	0,000000005
3,50-3,60	0,000000005	3,60-3,70	0,000000002
3,60-3,70	0,000000002	3,70-3,80	0,000000001
3,70-3,80	0,000000001	3,80-3,90	0,0000000005
3,80-3,90	0,0000000005	3,90-4,00	0,0000000002
3,90-4,00	0,0000000002	4,00-4,10	0,0000000001
4,00-4,10	0,0000000001	4,10-4,20	0,00000000005
4,10-4,20	0,00000000005	4,20-4,30	0,00000000002
4,20-4,30	0,00000000002	4,30-4,40	0,00000000001
4,30-4,40	0,00000000001	4,40-4,50	0,000000000005
4,40-4,50	0,000000000005	4,50-4,60	0,000000000002
4,50-4,60	0,000000000002	4,60-4,70	0,000000000001
4,60-4,70	0,000000000001	4,70-4,80	0,0000000000005
4,70-4,80	0,0000000000005	4,80-4,90	0,0000000000002
4,80-4,90	0,0000000000002	4,90-5,00	0,0000000000001
4,90-5,00	0,0000000000001	5,00-5,10	0,00000000000005
5,00-5,10	0,00000000000005	5,10-5,20	0,00000000000002
5,10-5,20	0,00000000000002	5,20-5,30	0,00000000000001
5,20-5,30	0,00000000000001	5,30-5,40	0,000000000000005
5,30-5,40	0,000000000000005	5,40-5,50	0,000000000000002
5,40-5,50	0,000000000000002	5,50-5,60	0,000000000000001
5,50-5,60	0,000000000000001	5,60-5,70	0,0000000000000005
5,60-5,70	0,0000000000000005	5,70-5,80	0,0000000000000002
5,70-5,80	0,0000000000000002	5,80-5,90	0,0000000000000001
5,80-5,90	0,0000000000000001	5,90-6,00	0,00000000000000005
5,90-6,00	0,00000000000000005	6,00-6,10	0,00000000000000002
6,00-6,10	0,00000000000000002	6,10-6,20	0,00000000000000001
6,10-6,20	0,00000000000000001	6,20-6,30	0,000000000000000005
6,20-6,30	0,000000000000000005	6,30-6,40	0,000000000000000002
6,30-6,40	0,000000000000000002	6,40-6,50	0,000000000000000001
6,40-6,50	0,000000000000000001	6,50-6,60	0,0000000000000000005
6,50-6,60	0,0000000000000000005	6,60-6,70	0,0000000000000000002
6,60-6,70	0,0000000000000000002	6,70-6,80	0,0000000000000000001
6,70-6,80	0,0000000000000000001	6,80-6,90	0,00000000000000000005
6,80-6,90	0,00000000000000000005	6,90-7,00	0,00000000000000000002
6,90-7,00	0,00000000000000000002	7,00-7,10	0,00000000000000000001
7,00-7,10	0,00000000000000000001	7,10-7,20	0,000000000000000000005
7,10-7,20	0,000000000000000000005	7,20-7,30	0,000000000000000000002
7,20-7,30	0,000000000000000000002	7,30-7,40	0,000000000000000000001
7,30-7,40	0,000000000000000000001	7,40-7,50	0,0000000000000000000005
7,40-7,50	0,0000000000000000000005	7,50-7,60	0,0000000000000000000002
7,50-7,60	0,0000000000000000000002	7,60-7,70	0,0000000000000000000001
7,60-7,70	0,0000000000000000000001	7,70-7,80	0,00000000000000000000005
7,70-7,80	0,00000000000000000000005	7,80-7,90	0,00000000000000000000002
7,80-7,90	0,00000000000000000000002	7,90-8,00	0,00000000000000000000001
7,90-8,00	0,00000000000000000000001	8,00-8,10	0,000000000000000000000005
8,00-8,10	0,000000000000000000000005	8,10-8,20	0,000000000000000000000002
8,10-8,20	0,000000000000000000000002	8,20-8,30	0,000000000000000000000001
8,20-8,30	0,000000000000000000000001	8,30-8,40	0,0000000000000000000000005
8,30-8,40	0,0000000000000000000000005	8,40-8,50	0,0000000000000000000000002
8,40-8,50	0,0000000000000000000000002	8,50-8,60	0,0000000000000000000000001
8,50-8,60	0,0000000000000000000000001	8,60-8,70	0,00000000000000000000000005
8,60-8,70	0,00000000000000000000000005	8,70-8,80	0,00000000000000000000000002
8,70-8,80	0,00000000000000000000000002	8,80-8,90	0,00000000000000000000000001
8,80-8,90	0,00000000000000000000000001	8,90-9,00	0,000000000000000000000000005
8,90-9,00	0,000000000000000000000000005	9,00-9,10	0,000000000000000000000000002
9,00-9,10	0,000000000000000000000000002	9,10-9,20	0,000000000000000000000000001
9,10-9,20	0,000000000000000000000000001	9,20-9,30	0,0000000000000000000000000005
9,20-9,30	0,0000000000000000000000000005	9,30-9,40	0,0000000000000000000000000002
9,30-9,40	0,0000000000000000000000000002	9,40-9,50	0,0000000000000000000000000001
9,40-9,50	0,0000000000000000000000000001	9,50-9,60	0,00000000000000000000000000005
9,50-9,60	0,00000000000000000000000000005	9,60-9,70	0,00000000000000000000000000002
9,60-9,70	0,00000000000000000000000000002	9,70-9,80	0,00000000000000000000000000001
9,70-9,80	0,00000000000000000000000000001	9,80-9,90	0,000000000000000000000000000005
9,80-9,90	0,000000000000000000000000000005	9,90-10,00	0,000000000000000000000000000002
9,90-10,00	0,000000000000000000000000000002	10,00-10,10	0,000000000000000000000000000001
10,00-10,10	0,000000000000000000000000000001	10,10-10,20	0,0000000000000000000000000000005
10,10-10,20	0,0000000000000000000000000000005	10,20-10,30	0,0000000000000000000000000000002
10,20-10,30	0,0000000000000000000000000000002	10,30-10,40	0,0000000000000000000000000000001
10,30-10,40	0,0000000000000000000000000000001	10,40-10,50	0,00000000000000000000000000000005
10,40-10,50	0,00000000000000000000000000000005	10,50-10,60	0,00000000000000000000000000000002
10,50-10,60	0,00000000000000000000000000000002	10,60-10,70	0,00000000000000000000000000000001
10,60-10,70	0,00000000000000000000000000000001	10,70-10,80	0,000000000000000000000000000000005
10,70-10,80	0,000000000000000000000000000000005	10,80-10,90	0,000000000000000000000000000000002
10,80-10,90	0,000000000000000000000000000000002	10,90-11,00	0,000000000000000000000000000000001
10,90-11,00	0,000000000000000000000000000000001	11,00-11,10	0,0000000000000000000000000000000005
11,00-11,10	0,0000000000000000000000000000000005	11,10-11,20	0,0000000000000000000000000000000002
11,10-11,20	0,0000000000000000000000000000000002	11,20-11,30	0,0000000000000000000000000000000001
11,20-11,30	0,0000000000000000000000000000000001	11,30-11,40	0,00000000000000000000000000000000005
11,30-11,40	0,00000000000000000000000000000000005	11,40-11,50	0,00000000000000000000000000000000002
11,40-11,50	0,00000000000000000000000000000000002	11,50-11,60	0,00000000000000000000000000000000001
11,50-11,60	0,00000000000000000000000000000000001	11,60-11,70	0,000000000000000000000000000000000005
11,60-11,70	0,000000000000000000000000000000000005	11,70-11,80	0,000000000000000000000000000000000002
11,70-11,80	0,000000000000000000000000000000000002	11,80-11,90	0,000000000000000000000000000000000001
11,80-11,90	0,000000000000000000000000000000000001	11,90-12,00	0,0000000000000000000000000000000000005
11,90-12,00	0,0000000000000000000000000000000000005	12,00-12,10	0,0000000000000000000000000000000000002
12,00-12,10	0,0000000000000000000000000000000000002	12,10-12,20	0,0000000000000000000000000000000000001
12,10-12,20	0,0000000000000000000000000000000000001	12,20-12,30	0,00000000000000000000000000000000000005
12,20-12,30	0,00000000000000000000000000000000000005	12,30-12,40	0,00000000000000000000000000000000000002
12,30-12,40	0,00000000000000000000000000000000000002	12,40-12,50	0,00000000000000000000000000000000000001
12,40-12,50	0,00000000000000000000000000000000000001	12,50-12,60	0,000000000000000000000000000000000000005
12,50-12,60	0,000000000000000000000000000000000000005	12,60-12,70	0,000000000000000000000000000000000000002
12,60-12,70	0,000000000000000000000000000000000000002	12,70-12,80	0,000000000000000000000000000000000000001
12,70-12,80	0,000000000000000000000000000000000000001	12,80-12,90	0,0000000000000000000000000000000000000005
12,80-12,90	0,0000000000000000000000000000000000000005	12,90-13,00	0,0000000000000000000000000000000000000002
12,90-13,00	0,0000000000000000000000000000000000000002	13,00-13,10	0,0000000000000000000000000000000000000001
13,00-13,10	0,0000000000000000000000000000000000000001	13,10-13,20	0,005
13,10-13,20	0,005	13,20-13,30	0,002
13,20-13,30	0,002	13,30-13,40	0,001
13,30-13,40	0,001	13,40-13,50	0,0005
13,40-13,50	0,0005	13,50-13,60	0,0002
13,50-13,60	0,0002	13,60-13,70	0,0001
13,60-13,70	0,0001	13,70-13,80	0,005
13,70-13,80	0,005	13,80-13,90	0,002
13,80-13,90	0,002	13,90-14,00	0,001
13,90-14,00	0,001	14,00-14,10	0,0005
14,00-14,10			

3.19. Здания межотраслевого применения

[illegible][illegible]

5.2. Общее сейсмическое районирование
территории Российской Федерации
ОСР-2015

DOI: 10.1002/for

[illegible][illegible]

Классификация из карт, введенная в комплект ОФ-2013 (А. В. Ц), позволяет обеспечить приращение степени многомерного роста как всем предприятиям Российской Федерации, так и приращению для обеспечения дифференциальной мероприятий при строительстве объектов разного культурного и исторического и социального значения.

В связи с тем, что расчет карт ОДЗ-2013 проводился по сетке 25х25 км², средняя сезонная высота прироста пней, расположенных на расстоянии до 30 км от границы между лесными участками, должна учитывать [ОДЗ и ЛД] или эти данные были отнесены к борю на расстоянии всей зоны

[illegible]

КО-ИНВЕСТ

- МОНИТОРИНГ ЦЕН
- КОНСАЛТИНГ • ОЦЕНКА • ЭКСПЕРТИЗА
- СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ • ИНЖЕНЕРИНГ

Международный информационно-аналитический бюллетень • Издаётся ежеквартально с 1999г.

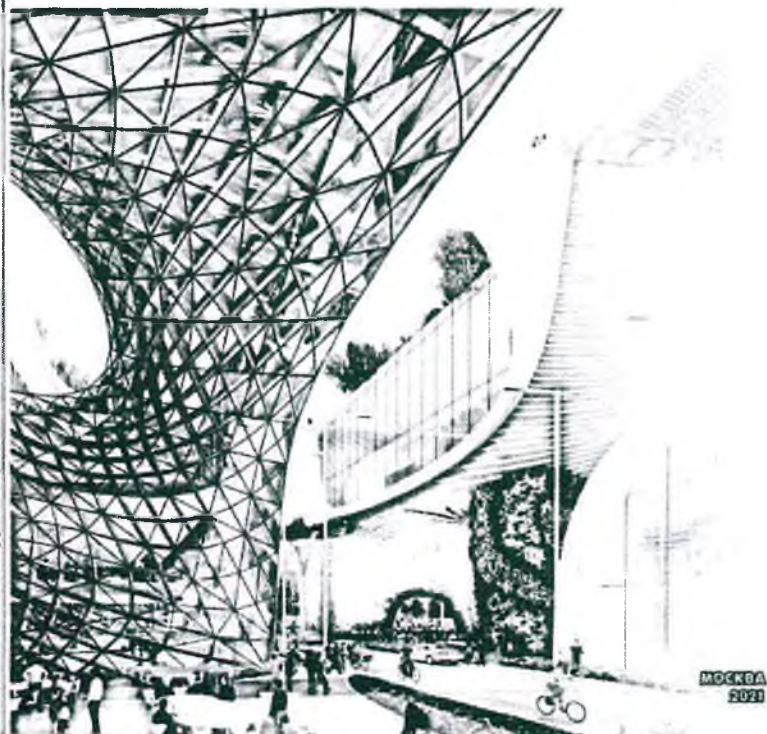
КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

ISSN 2658-441X

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Октябрь
2021
Выпуск 117

Выпущен 30.10.2021г.



МОСКВА
2021

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

53

2

Страница
материала

Датум отсчета и/или период	Индекс цен строительных работ				Индекс цен строительных материалов			
	Индекс цен строительных работ	Индекс цен строительных материалов	Индекс цен строительных работ	Индекс цен строительных материалов	Индекс цен строительных работ	Индекс цен строительных материалов	Индекс цен строительных работ	Индекс цен строительных материалов
01.01.1991	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
01.01.2001	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
01.01.2002	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
01.01.2003	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
01.01.2004	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
01.01.2005	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
01.01.2006	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
01.01.2007	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
01.01.2008	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
01.01.2009	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
01.01.2010	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
01.01.2011	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
01.01.2012	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
01.01.2013	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
01.01.2014	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
01.01.2015	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
01.01.2016	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
01.01.2017	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
01.01.2018	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
01.01.2019	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
01.01.2020	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
01.01.2021	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000

Выпуск 117 • октябрь 2021

© КО-ИНВЕСТ 2021



КО-ИНВЕСТ
www.koinvest.ru

Мониторинг цен
• КОНСТРУКТИВ • ОЦЕНКА • ЭКСПЕРТИЗА
• СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ • ИНЖИНИРИНГ

Материальный информационно-аналитический бюллетень • Издается ежеквартально с 1992 г.

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

155N 263N-6467

**ИНДЕКСЫ ЦЕН
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

октябрь
2022
Выпуск 121

Издается за III кв. 2022 г.

RIGEL
Информационно-аналитический бюллетень
для всех участников рынка
www.koinvest.ru
А. Савинко, И.М.М.

МОСКВА

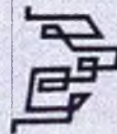
Выпуск 121 - октябрь 2022

68

Строительные
материалы

Дата публикации сведений, период	Сибирский федеральный округ			Дальневосточный федеральный округ		
	Республика Тыва	Республика Хакасия	Томская область	Алтайский край	Бурятия	Читинская область
	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
4 кв. 2021	0,9803	0,9818	0,9834	0,9826	0,9817	0,9837
Октябрь 2021	0,9807	0,9830	0,9833	0,9802	0,9875	0,9821
Ноябрь 2021	0,9812	0,9864	0,9888	0,9887	0,9874	0,9891
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2022	1,0433	1,0488	1,0484	1,0382	1,0382	1,0384
Январь 2022	1,0221	1,0272	1,0219	1,0193	1,0187	1,0190
Февраль 2022	1,0460	1,0453	1,0451	1,0391	1,0378	1,0380
Март 2022	1,0608	1,0681	1,0681	1,0596	1,0579	1,0582
2 кв. 2022	1,0838	1,0838	1,0840	1,0708	1,0699	1,0708
Апрель 2022	1,0763	1,0764	1,0766	1,0649	1,0639	1,0644
Май 2022	1,0824	1,0837	1,0839	1,0708	1,0698	1,0706
Июнь 2022	1,0841	1,0857	1,0874	1,0770	1,0763	1,0773
3 кв. 2022	1,0880	1,0888	1,1003	1,0857	1,0850	1,0857
Июль 2022	1,0938	1,0952	1,0998	1,0813	1,0808	1,0815
Август 2022	1,0983	1,0999	1,1003	1,0857	1,0840	1,0857
Сентябрь 2022	1,1033	1,1045	1,1048	1,0901	1,0884	1,0880
4 кв. 2022 Прогноз	1,1129	1,1138	1,1138	1,0888	1,0882	1,0888
Октябрь 2022	1,1081	1,1082	1,1083	1,0843	1,0828	1,0843
Ноябрь 2022	1,1128	1,1139	1,1138	1,0980	1,0982	1,0980
Декабрь 2022	1,1177	1,1186	1,1183	1,1034	1,1026	1,1029

Дата публикации сведений, период	Дальневосточный федеральный округ					Российская Федерация
	Магаданская область	Приморский край	Республика Саха (Якутия)	Сахалинская область	Хабаровский край	
	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	
4 кв. 2021	0,9884	0,9824	0,9830	0,9833	0,9824	0,9835
Октябрь 2021	0,9817	0,9830	0,9823	0,9800	0,9801	0,9827
Ноябрь 2021	0,9856	0,9871	0,9886	0,9808	0,9810	0,9879
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2022	1,0390	1,0483	1,0371	1,0348	1,0439	1,0438
Январь 2022	1,0172	1,0210	1,0179	1,0168	1,0215	1,0213
Февраль 2022	1,0381	1,0470	1,0370	1,0347	1,0438	1,0434
Март 2022	1,0548	1,0638	1,0605	1,0570	1,0684	1,0660
2 кв. 2022	1,0668	1,0773	1,0688	1,0644	1,0808	1,0784
Апрель 2022	1,0608	1,0707	1,0698	1,0580	1,0752	1,0728
Май 2022	1,0669	1,0779	1,0685	1,0649	1,0805	1,0785
Июнь 2022	1,0721	1,0840	1,0745	1,0700	1,0879	1,0840
3 кв. 2022	1,0803	1,0928	1,0827	1,0785	1,0970	1,0957
Июль 2022	1,0761	1,0884	1,0788	1,0742	1,0925	1,0879
Август 2022	1,0802	1,0979	1,0827	1,0783	1,0970	1,0956
Сентябрь 2022	1,0840	1,0974	1,0868	1,0828	1,1016	1,1001
4 кв. 2022 Прогноз	1,0924	1,1085	1,0950	1,0913	1,1108	1,1097
Октябрь 2022	1,0883	1,1019	1,0900	1,0870	1,1082	1,1049
Ноябрь 2022	1,0924	1,1064	1,0950	1,0913	1,1108	1,1097
Декабрь 2022	1,0966	1,1110	1,0992	1,0956	1,1154	1,1145



КО-ИНВЕСТ
www.koinvest.ru

- ИНСТИТУТ ЦЕН
- КОНСАЛТИНГ - ОЦЕНКА ЭКСПЕРТИЗА
- СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ • ИНЖЕНЕРИИ

Накрупнейший информационно-аналитический журнал • Издается ежеквартально с 1992г.

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН
ISSN 2658-841X

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

апрель 2023
Выпуск 123

Начало 121 кв. 2022г.

RIGEL
центральный офис
Москва, ул. Мясницкая, д. 10
директор по развитию
Ирина Козлова
в регионах РФ



МОСКВА 2023

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

69

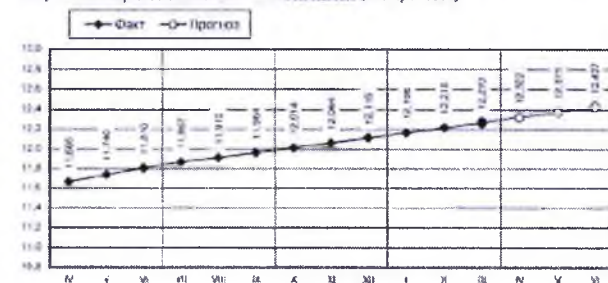
Дата введения индекса цен, период	Средний федеральный округ			Дальневосточный федеральный округ		
	Республика Саха	Республика Хакасия	Тыва (Республика)	Амурская область	Баранцевский район	Хабаровский край
2 кв. 2022	0,9683	0,9694	0,9690	0,9703	0,9700	0,9700
Апрель 2022	0,9677	0,9675	0,9674	0,9666	0,9666	0,9666
Май 2022	0,9681	0,9681	0,9681	0,9673	0,9673	0,9673
Июль 2022	0,9681	0,9681	0,9681	0,9673	0,9673	0,9673
3 кв. 2022	0,9688	0,9688	0,9688	0,9687	0,9688	0,9688
Июль 2022	0,9683	0,9683	0,9683	0,9673	0,9673	0,9673
Август 2022	0,9683	0,9683	0,9683	0,9673	0,9673	0,9673
Сентябрь 2022	0,9688	0,9688	0,9688	0,9687	0,9688	0,9688
4 кв. 2022	0,9688	0,9688	0,9688	0,9688	0,9688	0,9688
Октябрь 2022	0,9688	0,9688	0,9688	0,9687	0,9688	0,9688
Ноябрь 2022	0,9688	0,9688	0,9688	0,9688	0,9688	0,9688
Декабрь 2022	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2023	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Январь 2023	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Февраль 2023	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Март 2023	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
2 кв. 2023	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Апрель 2023	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Май 2023	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Июль 2023	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

Дата введения индекса цен, период	Дальневосточный федеральный округ					Российская Федерация
	Магистральная область	Приморский край	Республика Саха (Якутия)	Хабаровский край	Татарстан	
2 кв. 2022	0,9705	0,9694	0,9718	0,9711	0,9684	0,9690
Апрель 2022	0,9675	0,9675	0,9675	0,9675	0,9675	0,9675
Май 2022	0,9705	0,9694	0,9718	0,9711	0,9684	0,9690
Июль 2022	0,9705	0,9694	0,9718	0,9711	0,9684	0,9690
3 кв. 2022	0,9688	0,9684	0,9687	0,9688	0,9688	0,9688
Июль 2022	0,9681	0,9681	0,9681	0,9681	0,9681	0,9681
Август 2022	0,9681	0,9681	0,9681	0,9681	0,9681	0,9681
Сентябрь 2022	0,9688	0,9688	0,9688	0,9688	0,9688	0,9688
4 кв. 2022	0,9688	0,9688	0,9688	0,9688	0,9688	0,9688
Октябрь 2022	0,9688	0,9688	0,9688	0,9688	0,9688	0,9688
Ноябрь 2022	0,9688	0,9688	0,9688	0,9688	0,9688	0,9688
Декабрь 2022	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2023	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Январь 2023	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Февраль 2023	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Март 2023	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
2 кв. 2023	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Апрель 2023	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Май 2023	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Июль 2023	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000



2.6. ПРОГНОЗ ПРОГНОЗ ИНДЕКСОВ ЦЕН до июня 2023 г. на строительно-монтажные работы в среднем по России (без учета НДС)

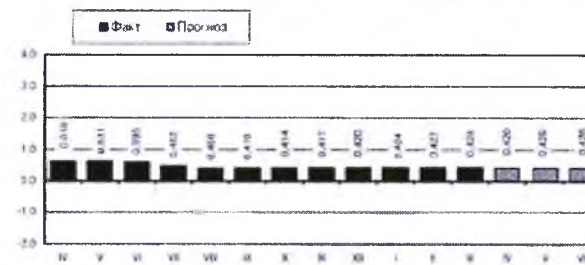
Данные на прогнозномы для совместного использования с изданием сайи «Справочник оценщика»
ны стропителит с фактическими темпами на 01.01.2000г. (октябрь 1999г.)



2022

2023

ПРОГНОЗ МЕСЯЧНЫХ ТЕМПОВ ПРИРОСТА ЦЕН на строительно-монтажные работы до июня 2023 г., %/месяц



2022

2023





Данная стоимость указана в соответствии с данными на 01.04.2024 года

For full information please contact: info@hugoboss.com

© 2007 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 261: 103–110

№	Анализированные государственные программы	Финансирование (млрд руб.)	Потребность (млрд руб.)	Степень обеспечения
1	«Образование, наука, физическое воспитание и спорт» (Федеральная программа развития образования, государственная программа развития науки, государственная программа развития физической культуры и спорта)	2,26	0,76	0,33
2	«Здравоохранение» (государственная программа развития здравоохранения, государственная программа развития физической культуры и спорта)	0,31	0,30	0,96
3	«Развитие культуры, культуры и кинематографии» (государственная программа развития культуры, государственная программа развития физической культуры и спорта)	0,00	0,08	0,00



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Единица стандарти качества

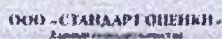
Иллюстрации Объекта оценки





ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Капитал, стандарт, качество





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу «Югра»

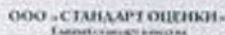
Business 2013 Calendar: www.irs.gov/irs/2013calendar

© 2005 年 12 月 15 日 星期三 第 10 卷 第 12 期 总第 120 期

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

Page 1 of 11442

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

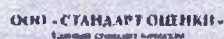


* включение в структуру рыночных цен.

[illegible]

VOLUME 4

1. Имя: <u>Иванов Иван Иванович</u> 2. Пол: <u>Мужской</u> 3. Дата рождения: <u>15.03.1985</u> 4. Место рождения: <u>г. Москва</u> 5. Паспорт: <u>50-00-0000000-0000000-0000000</u> 6. СНИЛС: <u>50-00-0000000-0000000-0000000</u> 7. ИНН: <u>50-00-0000000</u> 8. Адрес: <u>г. Москва, ул. Пушкина, д. 10, кв. 10</u> 9. Телефон: <u>+7 (495) 123-45-67</u> 10. Электронная почта: <u>ivanov@yandex.ru</u> 11. Подпись: <u>Иванов Иван Иванович</u> 12. Дата: <u>10.10.2023</u>	1. Имя: <u>Петров Петр Петрович</u> 2. Пол: <u>Мужской</u> 3. Дата рождения: <u>22.05.1990</u> 4. Место рождения: <u>г. Санкт-Петербург</u> 5. Паспорт: <u>50-00-0000000-0000000-0000000</u> 6. СНИЛС: <u>50-00-0000000-0000000-0000000</u> 7. ИНН: <u>50-00-0000000</u> 8. Адрес: <u>г. Санкт-Петербург, ул. Ленина, д. 10, кв. 10</u> 9. Телефон: <u>+7 (812) 123-45-67</u> 10. Электронная почта: <u>petrov@yandex.ru</u> 11. Подпись: <u>Петров Петр Петрович</u> 12. Дата: <u>10.10.2023</u>
--	---



Fluorescence and phosphorescence spectra were recorded on a Hitachi F-4500 fluorescence spectrophotometer with a xenon lamp as the excitation source. The excitation and emission slit widths were 5 nm. The fluorescence and phosphorescence spectra were recorded at 25 °C in a quartz cuvette with a path length of 1 cm. The fluorescence spectra were recorded with an excitation wavelength of 313 nm. The phosphorescence spectra were recorded with an excitation wavelength of 313 nm and a delay time of 10 ns. The fluorescence and phosphorescence spectra were recorded in a 0.1 M NaOH solution. The fluorescence and phosphorescence spectra were recorded in a 0.1 M NaOH solution. The fluorescence and phosphorescence spectra were recorded in a 0.1 M NaOH solution.

Оценки риска: анализ потенциальных последствий и их вероятности от

© 2006 by The McGraw-Hill Companies, Inc.

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 391–397

Итого									
наименование подразделения									
Лист № 1 (общий)		Итого: значение параметра 2.1.1		Итого: значение 2		Итого: значение 3		Итого: значение 4	
17.11.2016									
наименование ресурса									
наименование 1.2									
1. Сводный и детализированный характеристический анализ затрат субъекта недвижимости									
Система жилищного МКД № 1									
Номер этажа	Водоотведение, м		Размеры, м	Средняя квадратическая интенсивность расхода воды на водопотребление, л/сек			Таблица расхода		
	а	б		в	г	д	е	ж	
1	2	3	4	5			6		
1	085111.71	3576284.30	-	0.1			085111.71	3576284.30	0.1
2	085111.62	3576328.1	-	0.1			085111.62	3576328.1	0.1
3	085111.52	3576286.31	-	0.1			085111.52	3576286.31	0.1
4	085111.44	3576282.64	-	0.1			085111.44	3576282.64	0.1
1	085111.71	3576284.30	-	0.1			085111.71	3576284.30	0.1
2. Сводный и детализированный анализ и таблица интенсивности использования водопроводной сети									
Проектная таблица интенсивности водопотребления, л/сек									
Детализация водопотребления, л/сек									

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹԱԳԻՏՈՒԹՅԱՆ ՄԻՆԻՍՏԵՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱԶՄԻ	ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹԱԳԻՏՈՒԹՅԱՆ ՄԻՆԻՍՏԵՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱԶՄԻ	ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹԱԳԻՏՈՒԹՅԱՆ ՄԻՆԻՍՏԵՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱԶՄԻ
---	---	---

[illegible]

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА
ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ
И СЕМЕЙНЫХ ОТНОШЕНИЙ

ул. Восток, 4, г. Сургут
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628404
Тел./факс: 33462321-421
E-mail: kumir@yandex.ru

No 15-17542 (00) of 16.02.2024

Нежилое здание "Склад лакокрасочных материалов", расположенное по адресу: город Сургут, Северный промрайон, с кадастровым номером 86:10:0101036:352, общей площадью 11,8 метров квадратных, введено в реестр муниципальное имущество на основании решения Малого совета Сургутского городского Совета народных депутатов от 04.12.1991 № 338 и решения Малого Совета окружного Совета народных депутатов от 04.09.1992 № 73.

Регистровый № 0925558.2

Директор департамента

А.В. Дроздинкин

Классификация А.А.Степанова и Г.А.Степанова
№1 (1962) 52-83-87
e-mail: klermetseva@mail.ru

3. **Задание**

And, finally, the *Journal of Management Education* is a peer-reviewed journal that publishes research, theory, and practice in the field of management education. It is a leading journal in the field and is read by a wide range of management educators and researchers.

This document is copyrighted by the author(s). All rights reserved. No part of this document may be reproduced without the written permission of the author(s).

Journal of Management Inquiry 20(4)

1. Технологический класс предназначен для выполнения работ в составе:

дирекции в центральном и частном секторах; в филиалах Федерального агентства №16-ФГ «Информационная школа»; в «Службе комплексной информации» и информационном центре №16/02/0204.553 и в других учреждениях.

2. Ссылки в заголовке электронных работ:

References

[illegible]

Российский Федеральный Центр (РФЦ) -

административе и јероглифима дано миста, у значајном делу јероглифа.

Suppose that the number of people who are infected by the disease is given by the function

bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/2019.05.20.256400>; this version posted May 20, 2019. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

© 2012 Pearson Education, Inc. or its affiliate(s). All rights reserved. This material is intended solely for the personal use of the individual user and is not to be disseminated broadly.

Курс повышения квалификации

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

© 2007 The Authors
Journal compilation © 2007 Blackwell Publishing Ltd

► *Journal of Management Education* 35(10):1139-1150
 © 2011 Sage Publications 10.1177/0022032111419036

bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/000000>; this version posted January 1, 2016. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

Д. Ситников и коллективное авторство

Физика, химия, естественные науки - 100 человек; Архивы Академии Советов

Copyright © 2001 by John Wiley & Sons, Inc.

© 2000 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 247: 101–108

© 2007 Pearson Education, Inc. All rights reserved. Printed in the United States of America. This publication is protected by copyright. Any unauthorized use or distribution of this work without the express written permission of Pearson Education, Inc. is prohibited. For more information, contact Pearson Education, Inc., 501 Boylston Street, Boston, MA 02116.

[illegible]

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

... (b) ...

1. (1) *Adaptation* – the process by which an organism becomes better suited to its environment.

<http://www.ams.org>

are transformed

1. *Смута, 50. Времена, 1. 15. 18.*

1. *What is the main purpose of the study?*

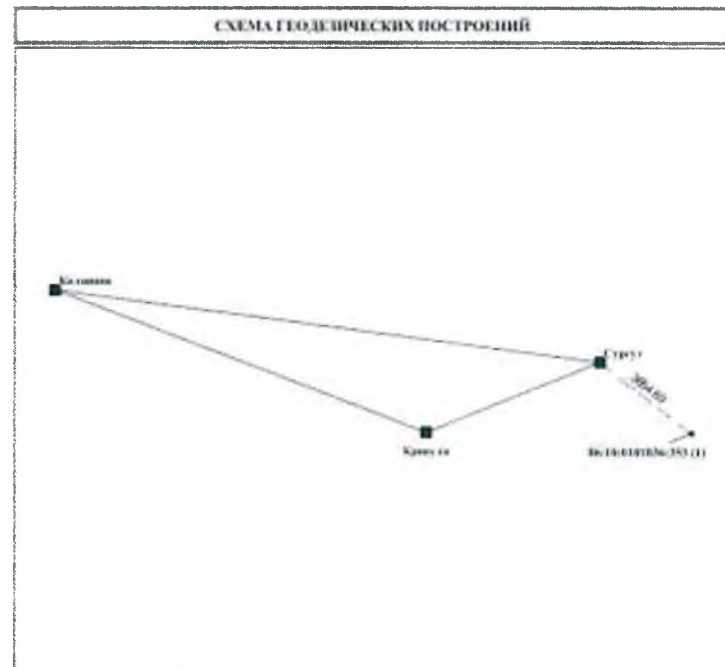
Исследования выполнены в рамках государственного задания на выполнение работ по фундаментальной науке, финансируемого Министерством образования и науки Российской Федерации.

Характеристики по терминологичен аспект - Клас 1. Конкрет: 1.1. Умозаключаване 3 (34)

Полное название, номер и дата документа, на основании которого выданы эти удостоверения работы

Downloaded At: 11:53 11 September 2009

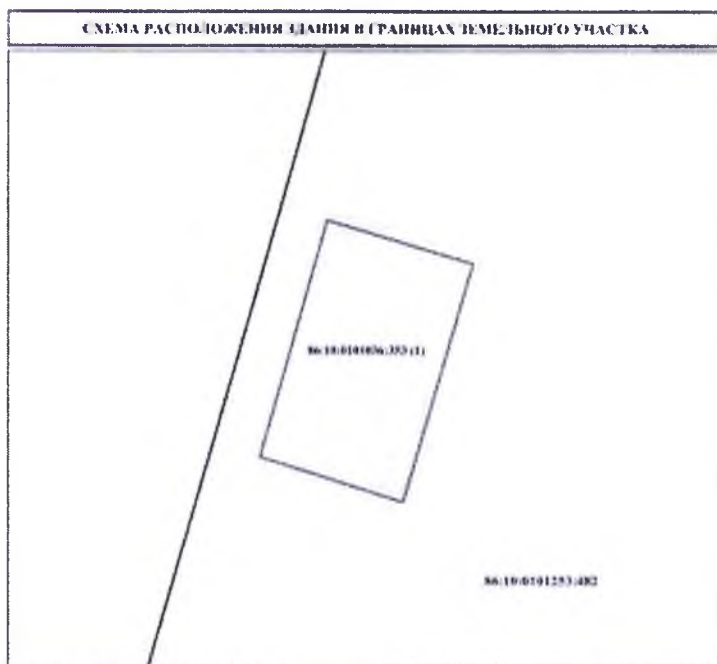
Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	86:10:0101016:353
3	Условно присвоенный (государственный) учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Идентификационный номер: 71.136.00006123-4230-04 от 2010, СТМЗ П "Бюро кадастровой оценки недвижимости"
4	Кадастровый номер земельного участка (земельный участок), в котором (которым) образован объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровый квартал), в котором (которым) образован объект недвижимости	86:10:0101016:353
6.1	Номер кадастровых кварталов	-
6	Кадастровый номер кадастровых объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	-
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельный участок), в границах которого (которым) образован объект недвижимости	86:10:0101016:353
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположен объект недвижимости	-
6.3	Кадастровый номер участка, в котором расположен объект недвижимости	-
6.4	Кадастровый номер земельного участка, в котором расположен объект недвижимости	-
7	Кадастровый номер земельного участка, в котором расположен объект недвижимости	-
8	Адрес объекта недвижимости	-
9	Местонахождение объекта недвижимости	Республика Татарстан, Хатта-Мусаваларский район, Кир. ул. д. 353
10	Дополнение местонахождения объекта недвижимости	Складирование строительных материалов
11	Наименование объекта недвижимости (в соответствии с кадастровым номером)	-
12	Наименование объекта недвижимости (в соответствии с кадастровым номером)	-
13	Наименование объекта недвижимости (в соответствии с кадастровым номером)	-
14	Наименование объекта недвижимости (в соответствии с кадастровым номером)	-



Условные обозначения

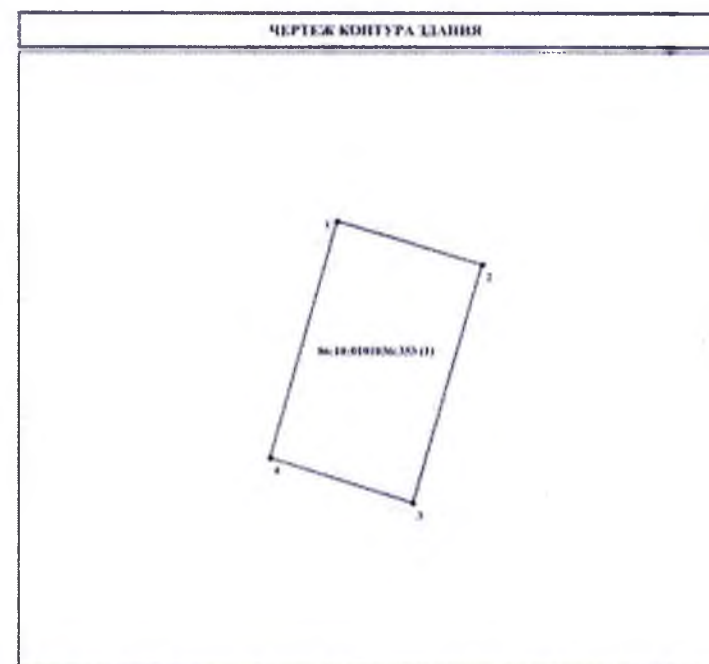
	Пункты геодезической основы
	Контур здания
	Контур, образованный проекцией контура образованного земельного участка
	Номер контура здания
	Характерная точка контура здания





Условные обозначения:

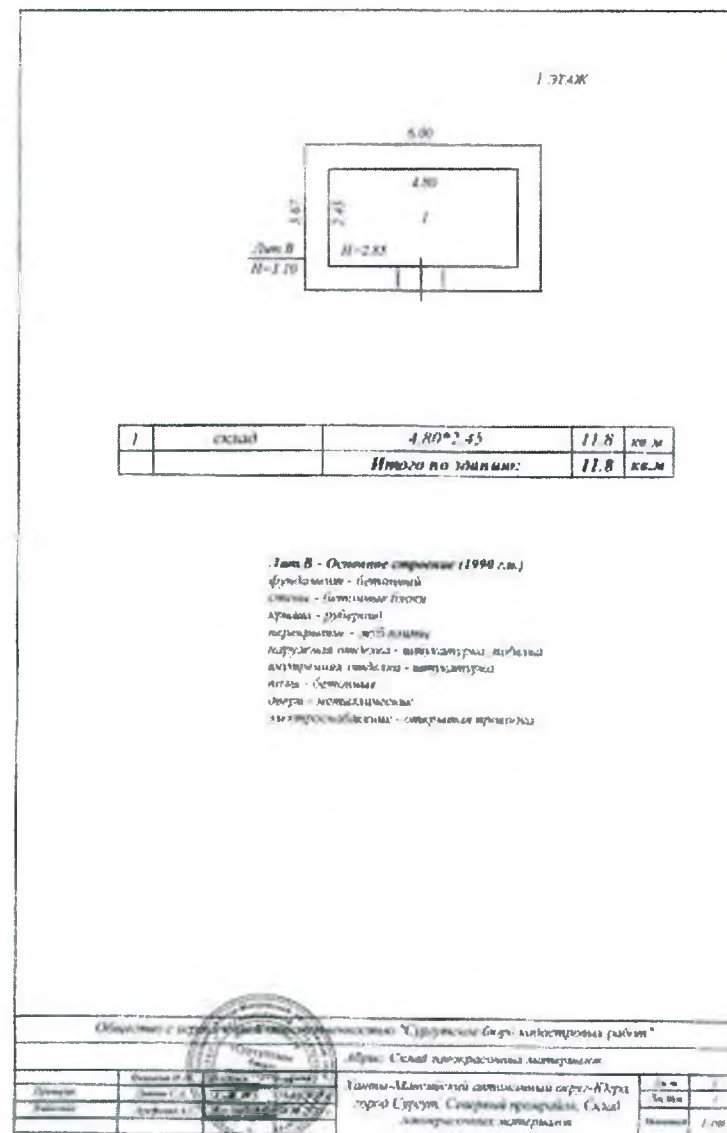
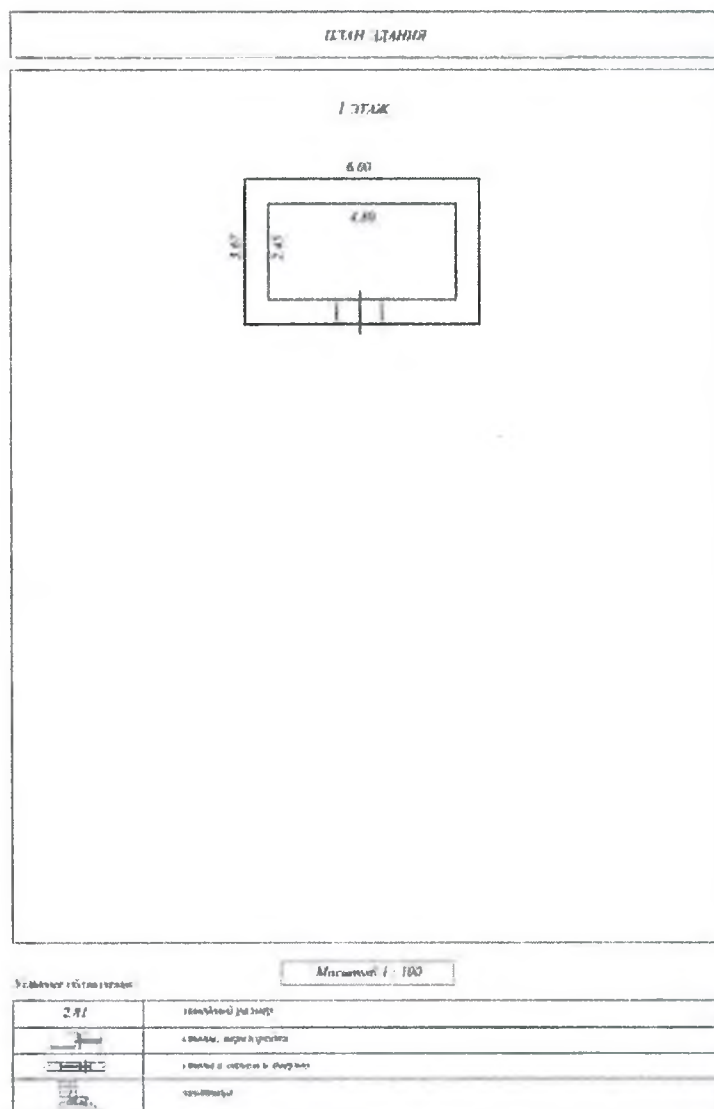
- № 10:0101253:002 — Кадастровый номер земельного участка
- Граница земельного участка
- Контур, обрешеченный пунктиром, в том числе обрешеченный на основании конструктивного элемента здания
- № 10:0101036:353 (1) — Номер контура здания



Масштаб 1:100

Условные обозначения:

- Контур, обрешеченный пунктиром, в том числе обрешеченный на основании конструктивного элемента здания
- № 10:0101036:353 (1) — Номер контура здания
- 1 — Характеристика точек и номер точек контура здания





СПРАВКА
 о балансовой стоимости объектов нефинансовых активов
 имущества казны по состоянию на 31.12.2024 г.

№ п/п	Наименование объекта, инвентарный номер	Общая площадь, кв.м	Балансовая стоимость, руб.	Износленный амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Склад газопроводных материалов инв.№1010206020 в аренде		273 608,00	182 292,25	91 315,75

Главный бухгалтер



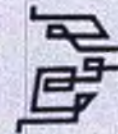
Патрушева Светлана Николаевна



Сергейс Анна Иммуриуны
(Сергейс Анна Иммуриуны-Суров) (Сергейс Анна Иммуриуны-Суров)
в том, что Сергейс Анна Иммуриуны
(Сергейс Анна Иммуриуны-Суров) (Сергейс Анна Иммуриуны-Суров)
является членом Ассоциаций «Местный и социальный» (Регистрационный № 0005
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций) (с 28.05.2021
года, за регистрационный № 1502).

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2024 года.
Дата составления выписки 12.04.2024 года.

Исполнительный директор Ассоциации «МСО» Е.М. Бондарева



ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

231800663292

Документ о квалификации

Регистрационный номер

1009-КР

Город

Краснодар

Дата выдачи

08 ноября 2022 года

Настоящим дипломом свидетельствуется о том, что

**Сербская
Аня Дмитриевна**

с 25 апреля 2022 года по 28 октября 2022 года

пришел(а) в профессиональную переподготовку в (на)

Краснодарском филиале федерального государственного
бюджетного образовательного учреждения высшего образования
"Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова"

по программе "Оценочная деятельность"
в объеме 600 часов

Решением аттестационной комиссии от

28 октября 2022 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценочной деятельности



Подпись
Исполнительный директор
Филиала



ПОВТОРНО

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019622-1 от 20 мая 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценки недвижимости»

выдан **Сербоский Алисе Дмитриевне**

на основании решения федерального государственного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 20 мая 2021 г. № 200

Директор  А.С. Бузилов

Квалификационный аттестат выдается на срок 5 лет с даты выпуска
от 20 мая 2024 г.

019971 - КА1

“51” 即 51 号公路

Содержание: 1. Общие сведения о предприятии; 2. Описание продукции; 3. Анализ рынка; 4. Финансовый анализ; 5. Оценка рисков; 6. Заключение.

1. The first step is to identify the problem or question that needs to be answered. This involves understanding the context and the specific requirements of the task.

[illegible]

† Correspondence: liu@maths.usyd.edu.au

Суреттегіні

中国农村经济出版社，北京，1992年。

ALL COPIES

10.4. В случае, если автор отказывается от авторства, с 1980 года за авторство признается лицо, которое фактически осуществило творческую деятельность, независимо от того, является ли оно юридическим или физическим лицом, и независимо от того, является ли оно гражданином или иностранцем, и независимо от того, является ли оно автором или соавтором.

[illegible]

Адресованная почта администрация
"Среднеазиатского научно-исследовательского
института археологии" ИАД "СОСИА"
Среднеазиатский филиал: 170103, г. Москва,
ул. Академическая, С/дом 12
Телефонный диапазон ИАД "СОСИА"
0003, г. Ташкент, ул. Рустемовская 107-а
Среднеазиатский филиал: 170103, г. Москва,
ул. Академическая, С/дом 12
8-800-333-0-800
Ташкент, +7(312) 38-38-42, 14-28-18
Информация по телефону Ташкент,
ИАД "СОСИА"
ОФП 14777383081
8000 147735485 КИП 977935611
или 0670115590111 93031
или 0670115590111 93031
или 0670115590111 93031
или 0670115590111 93031

Строительств
Общество с ограниченной ответственностью
«Строительский центр» (ООО «Строительский центр»)
Ключевым юридическим адресом является адрес:
125 040, УЛАСАТ-ВУЛ, БУРГАНЫН АЙУМ
№14, АРХАН, УЛАСНЫН ДТ
Тел: 2-9077; 169 23 68
Бизнес-центр «Солнечный»
ОИД: 010700405 КПП: 01120/40
ОГРН: 125010501478
ИНН: 5007010001 ОГРН/ИНН:
50-010700405/0001000000
Д.С. СУКЦОВСКИЙ (И.О.) КАМЬ: Ф.К. СУКЦОВСКИЙ
ВНН: 042283661
К/с: 50101030000000000000 в РЦС Селенгов
Примечание: юридический адрес

Продано в книжном магазине

СПРАВКА
о балансовой стоимости объекта нефинансовых активов
имущества казны по состоянию на 31.01.2024г.

№ п/п	Наименование объекта, инвентарный номер	Общая площадь, кв.м	Балансовая стоимость, руб.	Начисленная амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Ограждение арочного склада инв.№1010300113 плиты железобитонные -5 шт. Аренда.		772 808,00	727 139,77	45 668,23

Главный бухгалтер



Патрушева Светлана Ивановна

Прищеп С. А.

СПРАВКА
о балансовой стоимости объекта нефинансовых активов
имущества казны по состоянию на 31.01.2024г.

№ п/п	Наименование объекта, инвентарный номер	Общая площадь, кв.м	Балансовая стоимость, руб.	Начисленная амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Ограждение перед складом инв.№1010300114 ограждение из плит дорожных-3 шт. и метал.Аренда.		152 230,00	152 230,00	0,00

Главный бухгалтер



Патрушева Светлана Ивановна

СПРАВКА
о балансовой стоимости объекта нефинансовых активов
имущества казны по состоянию на 31.01.2024г.

№ п/п	Наименование объекта, инвентарный номер	Общая площадь, кв.м	Балансовая стоимость, руб.	Начисленная амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Ограждение цеха-4 инв.№1010300252 ж/б плиты 2шт., размером 2*6м. используются для ограждения территории Цеха №4 ООО"СГЭС" на транспортной базе Аграрная,1.		18 740,00	18 740,00	0,00

Главный бухгалтер



Патрушева Светлана Ивановна

Прищеп С. А.



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО
АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА
ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

ул. Восход, 4, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628404
Тел./факс (3462)528-021
E-mail: kumi@admsurgut.ru

№ 15-57543 (04) от 16.02.2024

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Ограждение арочного склада введено в реестр муниципального имущества на основании постановления Администрации города Сургута от 28.07.2008 № 2849.
Реестровый № 0937794.

Директор департамента

А.В. Дворников

Клементьева Александра Юрьевна
тел. (3462) 52-83-67
e-mail: klementeva_ayu@admsurgut.ru

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Деловой Союз Оценщиков»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 25399 от 17.05.2024 г.

**на Отчет № 58/24
об определении рыночной стоимости
муниципального имущества: Ограждение
арочного склада, расположенное по адресу:
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
город Сургут, улица Аграрная, дом 1, Ограждение
перед складом, расположенное по адресу: Ханты-
Мансийский автономный округ – Югра, город
Сургут, улица Аграрная, дом 1, Ограждение цеха-
4, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, город Сургут, улица
Аграрная, дом 1.**

Цель экспертизы:

подтверждение стоимости объекта оценки,
определенной оценщиком в отчете об оценке,
включающая также проверку отчета об оценке на
соответствие требованиям законодательства
Российской Федерации об оценочной деятельности, в
том числе требованиям Федерального закона,
федеральных стандартов оценки и других актов
уполномоченного федерального органа,
осуществляющего функции по нормативно-
правовому регулированию оценочной деятельности,
и стандартов и правил оценочной деятельности
саморегулируемой организации оценщиков, членом
которой является оценщик, подписавший отчет об
оценке.

Период проведения экспертизы:

с 07.05.2024 г. по 17.05.2024 г.

**МОСКВА
2024**

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ЭКСПЕРТИЗУ

Основание проведения экспертизы:	Договор на оказание услуг по проведению экспертизы отчета об оценке № 15 от 17 апреля 2024 года
Заказчик экспертизы:	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута ОГРН 1218600009000 от 16.09.2021 г. ИНН 8602303825 /КПП 860201001 628404, Россия, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Сургут г., Восход ул., зд.4
Исполнитель экспертизы:	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» ОГРН 1107799001310 от 20.07.2012 г. ИНН 7720286797/КПП 770601001 119180, Россия, Москва г., Большая Якиманка ул., д.31, 3 эт., пом.І, комн.22; 22а; 23; 23а; 24;24а; 40
Вид экспертизы:	Экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.
Объект экспертизы:	Отчет № 58/24 об определении рыночной стоимости муниципального имущества: Ограждение арочного склада, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1, Ограждение перед складом, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1, Ограждение цеха-4, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1
Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке:	Не представлены
Дата составления отчета об оценке	02.05.2024 г.
Период проведения экспертизы:	с 07.05.2024 г. по 17.05.2024 г.
Эксперты:	Еценков Алексей Викторович – член Экспертного совета Саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков». Регистрационный номер реестра членов саморегулируемой организации оценщиков № 0343. Дата включения в реестр 01.06.2011 г. Квалификационный аттестат № 000008-005 (Протокол о сдаче ЕКЭ №01 от 06.09.2013 г. Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего профессионального образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА" (МФЮА))

	Квалификационные аттестаты: «Единый квалификационный аттестат» № 000008-005 от 06.09.2013, Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего профессионального образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА" (МФЮА); «Оценка недвижимости» № 000077-1 от 12.09.2017, ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"; «Оценка движимого имущества» № 014770-2 от 21.09.2018, ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"; «Оценка недвижимости» № 021870-1 от 25.06.2021, ФБУ "Федеральный ресурсный центр"; «Оценка движимого имущества» № 029024-2 от 31.08.2021, ФБУ "Федеральный ресурсный центр"
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке	Авторы данного заключения выступают в роли независимых экспертов. Они принимают на себя обязательства произвести экспертизу предложенного Отчета объективно. Гонорар экспертов не зависит от содержания заключения. Его величина определяется объемом и сложностью работы. В соответствии с требованиями конфиденциальности автор накладывает следующие ограничения на использование данного экспертного заключения: • использование результатов экспертизы для любых целей, кроме указанной в данном заключении; • копирование и любое распространение экспертного заключения, использование в средствах массовой информации без письменного согласия авторов. Авторы не обязаны участвовать в различных спорах, разбирательствах в судах, связанных с последствиями оценки, а также не несут ответственности за последствия событий, наступивших в результате законного или незаконного использования данного заключения. Экспертное заключение определяет соответствие или несоответствие отчета действующим документам только на дату оценки, независимо от даты поступления отчета на экспертизу. Возможность использования результатов Отчета после даты оценки определяется оценщиком и не входит в компетенцию эксперта, если это специально не оговорено в задании на экспертизу. Исходя из задач экспертизы – проанализировать отчет об оценке, перед экспертом не ставятся задачи личного ознакомления с объектом оценки и документацией Заказчика, анализа исходных данных, проведения интервью с заказчиком и оценщиком, производства каких-нибудь измерений на местности. Эксперт должен проверить правильность примененных методов и методик, и правильность вычислений посредством анализа текста Отчета. Эксперт не имеет возможности гарантировать точность исходных данных, заявленных оценщиком в отчете. Вышеуказанные объемы работ эксперт выполняет в случае поручения ему проведения повторной оценки объекта.

1.2. СВЕДЕНИЯ ИЗ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Наименование объекта оценки:	Ограждение арочного склада, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1, Ограждение перед складом, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1,
------------------------------	---

	Ограждение цеха-4, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1		
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности		
Рыночная стоимость, руб.:			
№ п. п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (20%) руб.
1.	Ограждение арочного склада, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	313 700,00	261 416,67
2.	Ограждение перед складом, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	121 700,00	101 416,67
3.	Ограждение цеха-4, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	11 900,00	9 916,67
Итого		447 300,00	372 750,00

Вид определяемой стоимости	рыночная
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Дата определения стоимости объекта оценки:	02.05.2024 г.
Предпосылки стоимости:	Рыночная стоимость
Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку):	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Общие допущения и ограничения оценки должны быть указаны в специальном разделе отчета об оценке.

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки» ОГРН 1228600001475 от 22.02.2022 г. 628146, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ, Березовский район, пгт. Игрим, ул. Полевая, д. 30
Оценщик (и), подписавший (ие) отчет об оценке, наименование СРОО, в которой состоит оценщик (и):	Оценщик: Сербская Анна Дмитриевна, Наименование СРО: Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», Дата вступления в СРО: 28.05.2021, Реестровый номер оценщика: 1502
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" соблюдены.
Основание для проведения работ:	Договором № 13 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 16 апреля 2024 года



Используемые стандарты оценки:	1. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями). 2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 8. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328. 9. Стандарты и Правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.
--------------------------------	---

1.4. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ЭКСПЕРТИЗЫ:

1. Заверенная копия Отчета №58/24 от 02.05.2024 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328.
10. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 №328.
11. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

2. ПРОВЕРКА ОТЧЕТА НА СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Цель: определить соответствие представленного на экспертизу Отчета требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, а также требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам, а также правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

№	Содержание требований законодательства	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра
01	Общие обязательные требования к составлению отчета об оценке	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, Раздел I	+
01.01	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	ФЗ-135 ст.11,	+
01.02	Отчет на бумажном носителе:	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.3, п.4	-
01.02.01	- пронумерован постранично		не требуется
01.02.02	- прошит		не требуется
01.02.03	- подписан оценщиками, которые проводили оценку		не требуется
01.02.04	- скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор		не требуется
01.03	Отчет, составленный в форме электронного документа:	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.3, п.5	не обязателен
01.03.01	- пронумерован постранично		не обязателен
01.03.02	- подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку		не обязателен
01.03.03	- подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор		не обязателен
01.04	Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.	ФСО-III, п.10	+
01.05	Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:	ФСО-III, п.12	+
01.05.01	1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников		+

	рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки)		
01.05.02	2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.		+
01.06	Информация, предоставленная заказчиком, должна быть подтверждена одним из следующих способов:	ФСО-III, п.13	+
01.06.01	1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;		+
01.06.02	2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.		+
01.07	В отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки	ФСО-VI, п.2	+
01.08	Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников	ФСО-VI, п.2	+
01.09	Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.	ФЗ-135 ст.11,	+
01.10	Подтверждение полученной из внешних источников информации, должно быть выполнено следующим образом:	ФСО-VI, п.8	+
01.10.01	• в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);	ФСО-VI, п.8	+
01.10.02	• в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.	ФСО-VI, п.8	+

01.11	Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.	ФСО-VI, п.2	+
01.12	Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений). В таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 настоящего федерального стандарта оценки.	ФСО-VI, п.6	не требуется
02	Обязательные требования к содержанию отчета об оценке	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, Раздел II	+
02.01	Дата составления отчета	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.1	+
02.02	Порядковый номер отчета	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.1	+
02.03	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.2	+
02.04	Информация, содержащаяся в задании на оценку	ФСО-VI, п.7 пп.3	+
02.04.01	Объект оценки:	ФСО-IV, п.3 пп.1	+
02.04.01.01	- идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик		+
02.04.01.02	- описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости,		+
02.04.01.03	- связанные с правами на объект оценки ограничения и обременения		+
02.04.01.04	- если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.	ФСО-III, п.5	+
02.04.02	Цель оценки	ФСО-IV, п.3 пп.2	+
02.04.02.01	- указание ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)		+
02.04.03	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	ФСО-IV, п.3 пп.3	+
02.04.04	Вид стоимости	ФСО-IV, п.3 пп.4	+
02.04.04.01	- предпосылки стоимости (если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)"):		не требуется

02.04.04.01.01	• предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;	ФСО-II п.3 пп.1	не требуется
02.04.04.01.02	• участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);	ФСО-II п.3 пп.2	не требуется
02.04.04.01.03	• дата оценки;	ФСО-II п.3 пп.3	не требуется
02.04.04.01.04	• предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);	ФСО-II п.3 пп.4, ФСО II, п.21	не требуется
02.04.04.01.05	• характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи;	ФСО-II, п.3 пп.5	не требуется
02.04.05	Дата оценки	ФСО-IV, п.3 пп.5	+
02.04.06	Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	ФСО-IV, п.3 пп.6	+
02.04.07	Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	ФСО-IV, п.3 пп.7	+
02.04.08	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	ФСО-IV, п.3 пп.8	+
02.04.09	Указание на форму составления отчета об оценке;	ФСО-IV, п.3 пп.9	+
02.04.10	Дополнительная информация, включаемая в задание на оценку в соответствии с ФСО-10		+
02.04.10.01	Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации	ФСО-10, п.6	+
02.04.10.02	Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов)	ФСО-10, п.6; ФСО- 10, п.4	не требуется
02.04.10.03	Степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра)	ФСО-10, п.8	не требуется
02.04.10.04	Период проведения осмотра	ФСО-10, п.8	не требуется
02.05	Сведения о заказчике оценки:	ФЗ-135 ст.11, ФСО- VI, п.7 пп.5	+
02.05.01	• фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо;		не требуется
02.05.02	• реквизиты юридического лица, если заказчиком является юридическое лицо;		+
02.05.02.01	- полное наименование	ФСО-VI, п.7 пп.5	+



02.05.02.02	- сокращенное наименование (при наличии)	ФСО-VI, п.7 пп.5	+
02.05.02.03	- основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	ФСО-VI, п.7 пп.5	+
02.05.02.04	- место нахождения		+
02.06	Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	ФЗ-135 ст.11, ФСО- VI, п.7 пп.4	+
02.06.01	- фамилия, имя, отчество оценщика		+
02.06.02	- сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков)		+
02.06.03	- номер контактного телефона оценщика		+
02.06.04	- почтовый адрес оценщика		+
02.06.05	- адрес электронной почты оценщика		+
02.06.06	- сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков)		+
02.06.07	- наименование саморегулируемой организации оценщиков)		+
02.06.08	- адрес саморегулируемой организации оценщиков)		+
02.07	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор (реквизиты юридического лица):	ФЗ-135 ст.11, ФСО- VI, п.7 пп.6	+
02.07.01	- полное наименование		+
02.07.02	- сокращенное наименование (при наличии)		+
02.07.03	- основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица		+
02.07.04	- место нахождения		+
02.08	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	ФЗ-135 ст.11, ФСО- VI, п.7 пп.7	+
02.09	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием:	ФСО-VI, п.7 пп.8	+
02.09.01	- квалификации		+
02.09.02	- опыта		+
02.09.03	- степени их участия в проведении оценки объекта оценки		+
02.10	Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке	ФСО-III, п.8	+
02.11	Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.9	+
02.12	Указание на методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций	ФСО-VI, п.7 пп.9	+



02.13	Точное описание объекта оценки с указанием:, и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки;	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.10	+
02.13.01	если объект принадлежит юридическому лицу - реквизитов юридического лица:		+
02.13.01.01	- полное наименование		+
02.13.01.02	- сокращенное наименование (при наличии)		+
02.13.01.03	- основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица		+
02.13.01.04	- место нахождения		+
02.13.01.05	- балансовая стоимость объекта		+
02.13.02	Количественных и качественных характеристик объекта оценки:		+
02.13.02.01	- имущественные права		+
02.13.02.02	- обременения, связанные с объектом оценки		+
02.13.02.03	- физических свойствах объекта оценки:		+
02.13.02.04	- тип оборудования, класс и т.д.		+
02.13.02.05	- производитель, страна производства, марка/модель, инв. №, количество, шт., серийный/заводской номер		+
02.13.02.06	- крупносерийное, серийное, мелкосерийное производство, единичное на заказ		не требуется
02.13.02.07	- год производства		+
02.13.02.08	- комплектация		+
02.13.02.09	- дополнительное оборудование, оснастка (если применимо)		не требуется
02.13.02.10	- режим работы (круглосуточный, посменный и т.д.)		не требуется
02.13.02.11	- прочие характеристики оборудования из тех.паспорта		не требуется
02.13.03	Износе:		+
02.13.03.01	- износ по результатам осмотра		+
02.13.03.02	- проведенные ремонты и замены деталей, данные о ТО, плановых ремонтах, капитальных ремонтах		не требуется
02.13.04	Устареваниях:		+
02.13.04.01	функциональное - соответствие ГОСТ Р, иностранным стандартам, современная модель (устаревшая), современная технология (устаревшая)		+
02.13.05	Информация о текущем использовании объекта оценки		+
02.13.06	Степень универсальности		+
02.13.07	Место нахождения		+
02.13.08	Фотографии объекта оценки		+
02.13.09	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		+
02.14	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 ФСО III "Процесс оценки", в том числе не отраженные в задании на оценку	ФСО-VI, п.7 пп.11	+
02.15	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	ФСО-VI, п.7 пп.12	+
02.15.01	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта	ФСО-VI, п.7 пп.12	+

	оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки		
02.15.02	Анализ рынка в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют.	ФСО-10, п.10	+
02.16	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке		+
02.16.01	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:	ФСО-VI, п.7 пп.13	+
02.16.01.01	• последовательность определения стоимости объекта оценки,		+
02.16.01.02	• обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать		+
02.16.01.03	• процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты		+
02.16.01.04	• согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;		+
02.16.02	В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.	ФСО-V, п.2	+
02.16.03	При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать:	ФСО-V, п.2	+
02.16.03.01	• специфику объекта оценки		+
02.16.03.02	• цели оценки,		+
02.16.03.03	• вид стоимости,		+
02.16.03.04	• достаточность и достоверность исходной информации,		+
02.16.03.05	• допущения и ограничения оценки.		+
02.16.04	Доходный подход	ФСО-V, п.11-23, ФСО-10, п.15	не применялся, отказ обоснован
02.16.04.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:	ФСО-V, п.12	не требуется
02.16.04.01.01	1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);		не требуется
02.16.04.01.02	2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).		не требуется
02.16.04.02	Доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где	ФСО-10, п.15	не требуется

	распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу)		
02.16.04.03	Основные этапы доходного подхода:	ФСО-V, п.16	не требуется
02.16.04.03.01	1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки		не требуется
02.16.04.03.02	2) определение денежного потока		не требуется
02.16.04.03.03	3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;		не требуется
02.16.04.03.04	4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.		не требуется
02.16.04.04	Установление периода прогнозирования		не требуется
02.16.04.04.01	При выборе прогнозного периода учитываются:	ФСО-V, п.18	не требуется
02.16.04.04.01.01	1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;		не требуется
02.16.04.04.01.02	2) период, на который доступна информация для составления прогноза;		не требуется
02.16.04.04.01.03	3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.		не требуется
02.16.04.05	При применении метода капитализации, должен быть указан период, за который берется доход. В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.	ФСО-V, п.19	не требуется
02.16.04.06	При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:		не требуется
02.16.04.06.01	1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;		не требуется
02.16.04.06.02	2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;		не требуется
02.16.04.06.03	3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.		не требуется
02.16.04.07	Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и в период после периода прогнозирования:	ФСО-V, п.16	не требуется

02.16.04.07.01	указание источников дохода, потенциально возможных для объекта на дату оценки с разбивкой по компонентам		не требуется
02.16.04.07.02	анализ загрузки объекта и сравнение с рыночной		не требуется
02.16.04.07.03	учет резерва на капитальный ремонт и замену быстроизнашиваемых конструктивных элементов (даже если фактически собственник не делает резервов)		не требуется
02.16.04.07.04	учет затрат на страхование от ущерба (даже если фактически собственник не страхует имущество)		не требуется
02.16.04.07.05	учет налогов (кроме конечных налогов собственника)		не требуется
02.16.04.07.06	обоснование метода расчета постпрогнозной стоимости		не требуется
02.16.04.08	При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:	ФСО-V, п.20	не требуется
02.16.04.08.01	1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);		не требуется
02.16.04.08.02	2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;		не требуется
02.16.04.08.03	3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;		не требуется
02.16.04.08.04	4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.		не требуется
02.16.04.09	Определение ставки дисконтирования		не требуется
02.16.04.09.01	при использовании метода кумулятивного построения обязательно сопоставление с рыночными данными, обоснование общей величины премии - как получена; расчет величин премий за риски		не требуется
02.16.04.09.02	обоснование выбора метода расчета корректировки на возмещение капитала		не требуется
02.16.04.09.03	структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	ФСО-V, п.17	не требуется
02.16.04.09.04	При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:	ФСО-V, п.22	не требуется
02.16.04.09.04.01	1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;		не требуется
02.16.04.09.04.02	2) допущения оценки;		не требуется
02.16.04.09.04.03	3) вид денежного потока		не требуется
02.16.04.09.04.04	4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:		не требуется
02.16.04.09.04.04.01	• вид объекта оценки		не требуется
02.16.04.09.04.04.02	• сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки)		не требуется



	или рынка производимого с его использованием продукта);		
02.16.04.09.04.04.03	• срок полезного использования объекта оценки;		не требуется
02.16.04.09.04.04.04	• специфические риски объекта оценки.		не требуется
02.16.04.10	В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.	ФСО-V, п.23	не требуется
02.16.04.11	Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов за период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки		не требуется
02.16.04.11.01	обоснование выбора момента дисконтирования - на начало, середину или конец периода		не требуется
02.16.05	Затратный подход	ФСО-V, п.24-33, ФСО-10, п.14	+
02.16.05.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:	ФСО-V, п.25	+
02.16.05.01.01	1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;		+
02.16.05.01.02	2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.		+
02.16.05.02	Затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определены на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки.	ФСО-10, п.14	+
02.16.05.03	Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определены на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства	ФСО-10, п.14	не требуется
02.16.05.04	Расчет износа		+
02.16.05.04.01	при применении затратного подхода рассчитан накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы	ФСО-10, п.14	+

	оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учтены особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.		
02.16.05.05	Расчет стоимости объекта затратным подходом		+
02.16.06	Сравнительный подход	ФСО-V, п.4-10, ФСО-10, п.13	не применялся, отказ обоснован
02.16.06.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:	ФСО-V, п.5	не требуется
02.16.06.01.01	1) активность рынка		не требуется
02.16.06.01.02	2) доступность информации о сделках		не требуется
02.16.06.01.03	3) актуальность рыночной ценовой информации		не требуется
02.16.06.01.04	4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки		не требуется
02.16.06.02	При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.	ФСО-10, п.13	не требуется
02.16.06.03	При проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:	ФСО-V, п.7	не требуется
02.16.06.03.01	1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;		не требуется
02.16.06.03.02	2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);		не требуется
02.16.06.03.03	3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.	ФСО-V, п.7	не требуется
02.16.06.03.04	Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.		не требуется
02.16.06.04	Описание сопоставимых объектов-аналогов		не требуется
02.16.06.05	Аналогов должно быть не менее 3		не требуется
02.16.06.06	Аналоги должны относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект		не требуется

02.16.06.07	По аналогам должны быть описаны их качественные и количественные характеристики и они должны совпадать с приведенными в объявлениях		не требуется
02.16.06.08	Описание, обоснование и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов		не требуется
02.16.06.08.01	размер корректировки должен попадать в диапазоны значений ценообразующих факторов из анализа рынка		не требуется
02.16.06.08.02	по итогам внесения корректировок, суммарная величина относительных корректировок по модулю (за исключением корректировки на торг) (абсолютные перевести в относительные) не должна превышать 60%		не требуется
02.16.06.08.03	коэффициент вариации скорректированных значений цен не должен превышать 30%		не требуется
02.16.06.09	Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам		не требуется
02.16.06.09.01	обоснование выбора методологии взвешивания		не требуется
02.16.06.09.02	обоснование выбора весов - если прямо не следует из методологии		не требуется
02.16.06.09.03	обоснование (расчет) весовых коэффициентов		не требуется
02.16.06.09.04	проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными, приведенными в обзоре рынка		не требуется
02.17	Согласование результатов		+
02.17.01	При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов	ФСО-V, п.3	-
02.17.02	Описание процедуры согласования		не требуется
02.17.02.01	результаты подходов не должны различаться более чем на 20%	ст. 40 НК РФ	не требуется
02.17.02.02	проведение анализа качества результатов оценки в каждом подходе (следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов)		не требуется
02.17.02.03	обоснование выбора методологии взвешивания		не требуется
02.17.02.04	обоснование выбора весовых коэффициентов		не требуется
02.17.03	Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа.	ФСО-V, п.3	не требуется
02.17.04	В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных	ФСО-V, п.3	не требуется

	результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.		
02.18	Раздел отчета: Приложение		+
02.18.01	Копии документов:		+
02.18.01.01	Устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки		+
02.18.01.02	Правоустанавливающих и правоподтверждающих документов		не требуется
02.18.01.03	Документов технической инвентаризации		не требуется
02.18.01.04	Заключений специальных экспертиз		не требуется
02.18.02	Другие документы по объекту оценки		+
02.18.03	Копии источников ценовой и прочей информации, ссылки на которые есть в отчете		+
02.18.04	Копии документов оценщиков		+
02.19	Итоговая стоимость объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.14	+
02.20	Ограничения и пределы применения полученного результата	ФСО-VI, п.7 пп.14	+
02.21	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.15	+

Комментарии эксперта

№	Содержание требований законодательства	Комментарий эксперта
01.02	Отчет на бумажном носителе:	Отчет представлен в виде электронного образа. Предполагается, что электронный образ соответствует отчету на бумажном носителе, оформленном в соответствии с законодательством Российской Федерации.
02.17.01	При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов	Оценка стоимости выполнена с применением только затратного подхода. Процедура согласования не требуется

Вывод:

Содержание отчета соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона об оценочной деятельности, а также требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.



3. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Цель: *определить полноту изложения методических основ определения стоимости объекта оценки и обоснованность применяемых методов оценки при определении стоимости указанного в Отчете объекта оценки (или отказ от их использования).*

Для целей оценки объекта в Отчете использован затратный подход.

1. Расчет стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода.

В рамках затратного подхода использован метод индексации первоначальной стоимости.

Оценщик использовал индексы изменения цен для оценки величины стоимости воспроизводства.

Расчеты корректны.

В расчетах стоимости Оценщик учел накопленный физический износ, в работе использована шкала экспертных оценок состояния.

Признаков функционального и внешнего устаревания Оценщик обосновано не обнаружил.

Замечаний по обоснованию и применению метода и произведенным расчетам нет.

2. Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода.

В рамках данного отчета сравнительный подход не использовался. Отказ от применения сравнительного подхода обоснован.

3. Расчет стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода.

В рамках данного отчета доходный подход не использовался. Отказ от применения доходного подхода обоснован.

Вывод:

Методические основы оценки рыночной стоимости объектов имущества изложены в достаточном объеме. Замечаний по обоснованию, применению метода и произведенным расчетам нет.

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ НА СООТВЕТСТВИЕ ЦЕЛИ ОЦЕНКИ УСТАНОВЛЕННОМУ ВИДУ СТОИМОСТИ, ПРЕДПОСЫЛОК ВИДА СТОИМОСТИ ПРЕДПОЛАГАЕМОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАННОСТИ ВЫБРАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, КОРРЕКТНОСТИ СДЕЛАННЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЙ И ПРОВЕРКИ СООТВЕТСТВИЯ ВЫПОЛНЕННОГО В ОТЧЕТЕ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СООТВЕТСТВУЮЩИМ ПОДХОДАМ И МЕТОДАМ, НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ, ОПРЕДЕЛЕННОЙ ОЦЕНЩИКОМ

Цель: определить полноту и достоверность проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки и соответствие полученных результатов рыночным условиям.

Комментарии:

Экспертом были проведены:

- проверка соответствия цели оценки установленному виду стоимости;
- проверка соответствия предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки;
- анализ обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке;
- проверка корректности сделанных в процессе оценки допущений;
- проверка соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам;
- анализ соответствия используемых Оценщиком для расчета стоимости данных на соответствие состоянию рынка;
- проверочные расчеты стоимости объекта оценки на основании используемых Оценщиком в Отчете подходов и методов. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам;
- проверка соответствия результатов расчета рыночной стоимости, полученных Экспертом, результатам расчетов Оценщика, отраженных в Отчете.

В итоге величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 02.05.2024 г. составляет:

Объект			
Ограждение арочного склада, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1, Ограждение перед складом, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1, Ограждение цеха-4, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1			
Рыночная стоимость, руб.:			
№ п. п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (20%) руб.
1.	Ограждение арочного склада, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	313 700,00	261 416,67
2.	Ограждение перед складом, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	121 700,00	101 416,67
3.	Ограждение цеха-4, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	11 900,00	9 916,67
Итого		447 300,00	372 750,00



Вывод:

Проведенные Экспертом проверка на соответствие цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки, обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, корректности сделанных в процессе оценки допущений и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам, полноты и достоверности проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки не выявили некорректности и ошибочности.

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам.

Замечаний по обоснованию и произведенным расчетам нет.

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете.



5. РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИНЫХ ДЕЙСТВИЙ ЭКСПЕРТА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ

Иных действий при проведении экспертизы на подтверждение стоимости объекта оценки определенной оценщиком в Отчете, экспертом не проводилось.

Рекомендация Экспертного совета НП СРО «ДСО»

Рекомендовать отчет как соответствующий статье 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОТЧЕТУ:

Отчет признается как соответствующий статье 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» по следующим причинам:

1. Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.
2. Методические основы оценки рыночной стоимости объектов имущества изложены в достаточном объеме. Замечаний по обоснованию, применению методов и произведенным расчетам нет.
3. Проведенные Экспертом проверка на соответствие цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки, обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, корректности сделанных в процессе оценки допущений и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам, полноты и достоверности проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки не выявили некорректности и ошибочности.
4. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам. Замечаний по обоснованию и произведенным расчетам нет. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете об оценке, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете об оценке.

Отчет соответствует требованиям закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и Федеральным стандартам оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10).

Вывод по Отчету

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете об оценке, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете об оценке. Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

Утверждаю
Председатель Экспертного
совета

Эксперт



Курепов М. М.

Еценков А. В.



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Единый стандарт качества

ИНН 8613008405
КПП 861301001
ОГРН 1228600001475
standartocenki@mail.ru

628146, ХМАО-Югра,
Березовский р.н, пгт. Игрим, ул. Полевая, д. 30

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Стандарт оценки»



А. Д. Сербская

02 мая 2024 года

ОТЧЕТ

№ 58/24

об определении рыночной стоимости муниципального имущества: Ограждение арочного склада, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1, Ограждение перед складом, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1, Ограждение цеха-4, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1

Заказчик:

Департамент имущественных и земельных отношений
Администрации города Сургута

Дата оценки:

02 мая 2024 г.

Дата составления отчета:

02 мая 2024 г.

Основание для проведения оценки:

Договор № 13 от 16.04.2024 г.

02 мая 2024 г.

Директору департамента имущественных и
земельных отношений Администрации города
Сургута
А. В. Дворникову

Уважаемый Алексей Викторович!

В соответствии с Договором № 13 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества 16.04.2024 года оценщиками ООО «Стандарт оценки» произведено определение рыночной стоимости муниципального имущества: - **Ограждение арочного склада, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1, Ограждение перед складом, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1, Ограждение цеха-4, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1** далее (Объекты оценки).

Определение рыночной стоимости Объекта оценки произведено по состоянию на **02 мая 2024 года**.

В результате оценки рыночная стоимость движимого имущества с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и округления, на дату оценки составляет:

№ п. п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (20%) руб.
1.	Ограждение арочного склада, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	313 700,00	261 416,67
2.	Ограждение перед складом, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	121 700,00	101 416,67
3.	Ограждение цеха-4, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	11 900,00	9 916,67
Итого		447 300,00	372 750,00

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

Оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и



СРО - СТАНДАРТ ОЦЕНКИ
Единый стандарт оценки

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	15
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
10. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	40
<u>ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ</u>	41



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Законный представитель

оборудования (ФСО № 10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 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 «Стандарт оценки»



А. Д. Сербская

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта оценки	Балансовая стоимость руб.	Дата ввода в эксплуатацию
Ограждение арочного склада, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	772 808,00	10.04.2000
Ограждение перед складом, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	152 230,00	01.11.1998
Ограждение цеха-4, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	18 740,00	10.04.1999

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных методов оценки

Для определения рыночной стоимости объекта оценки рассматривались затратный, сравнительный и доходный подходы. В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты стоимости объекта оценки:

№ п. п	Наименование объекта оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Весовой коэффициент
1.	Ограждение арочного склада, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	313 694,00	–	–	1
2.	Ограждение перед складом, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	121 653,00	–	–	1
3.	Ограждение цеха-4, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	11 887,00	–	–	1

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость движимого имущества с учетом всех допущений, ограничений и округления на дату оценки составляет:

№ п. п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (20%) руб.
1.	Ограждение арочного склада, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	313 700,00	261 416,67
2.	Ограждение перед складом, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	121 700,00	101 416,67
3.	Ограждение цеха-4, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	11 900,00	9 916,67
Итого		447 300,00	372 750,00

1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Договор № 13 на оказание услуг оценке рыночной стоимости муниципального имущества от 16.04.2024 года

заключенный между Департаментом имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута – Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки» – Исполнителем, с которым Оценщик заключил трудовой договор, с другой стороны.

1.5.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

Таблица 2.1.Определение задания на оценку

Объект оценки	Ограждение арочного склада, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1, Ограждение перед складом, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1, Ограждение цеха-4, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1
Имущественные права на объект оценки	Право собственности Субъект права Администрация города Сургута
Цель оценки ¹	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости ²	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная стоимость
Дата оценки	02 мая 2024 г.
Дата осмотра	02 мая 2024 г.
Дата составления отчета	02 мая 2024г.
Срок проведения оценки	16 апреля 2024 г.– 02 мая 2024 г.
Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки ³	02 мая 2024 г. – 02 ноября 2024 г.
Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отраслевые эксперты не привлекались
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	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.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки будет использоваться в качестве независимого экспертного суждения, о наиболее вероятной рыночной стоимости объектов на дату оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, на которых основывается оценка	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Общие допущения и ограничения оценки должны быть указаны в специальном разделе отчета об оценке.
Ограничения на использование, распространение и публикацию результата оценки, отчета об оценке	Результат оценки может использоваться Заказчиком оценки в соответствии с целью оценки. Распространение и публикация информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного согласия Исполнителя, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.
Форма предоставления итоговой величины стоимости	В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, выражена в рублях РФ
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа

¹ Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (п.9 ФСО I).

² При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который предполагается предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость (п.12. ФСО II).

³ Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (ст. 12 №135-ФЗ).

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии⁴

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. 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.
5. 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.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел идентификацию объекта оценки.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки» соответствует требованиям, установленным Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 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 «Стандарт оценки» 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 – 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:

⁴ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требованиям МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.



- 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 ⁵

При выполнении оценки объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Кодекса поведения МСО, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности, ФСО I, II, III, IV, V, VI, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, ФСО № 10, Утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328
- Стандарты оценки саморегулируемой общественной организации Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков»:
- - Стандарты и правила оценочной деятельности АССОЦИАЦИЯ «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциация «МСО»), утвержденные Наблюдательным советом АССОЦИАЦИЯ «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.;
- - взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены

3.2.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:
Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

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,

⁵ Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКО.

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.

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика⁶

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:

Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
344022, г. Ростов–на–Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26, этаж 6, офис 606
тел: (863) 299–42–29, факс: (863) 299–42–30
e–mail: sro–mso@mail.ru

⁶ 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 И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике:

Заказчик	Юридическое лицо
Организационно-правовая форма	Муниципальное казенное учреждение
Полное наименование	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1218600009000
Дата присвоения ОГРН	16.09.2021 г.
ИНН/КПП	8602303825/ 860201001
Место нахождения	628404, Ханты-Мансийский - Югра автономный округ, г Сургут, ул Восход, зд. 4

4.2. Сведения об исполнителе:

Исполнитель	ООО «Стандарт оценки»
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1228600001475
Дата выдачи ОГРН	22.02.2022 г.
ИНН	8613008405
Юридический адрес исполнителя	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Березовский р-н, пгт. Игрим, ул. Полевая, д. 30
Электронный адрес исполнителя	standartocenki@mail.ru
Телефон, факс	8 (3452) 53-31-93
Сведения о страховании ответственности исполнителя	Полис № 1524 PL 0001 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности в страховой компании АО «СОГАЗ» от «19» марта 2024 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 24 марта 2024 года по 23 марта 2025 года.

4.3. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество оценщика	Сербская Анна Дмитриевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включена в реестр оценщиков от 28.05.2021 г. № 1502 тел: (863) 299-42-29, факс: (863) 299-42-30 e-mail: sro-mso@mail.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке, № 231800683292, от 08.11.2022 г. выданный Краснодарским филиалом федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова» по программе «Оценочная деятельность»
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» № 036075-2-2 от 05.04.2024 г. Срок действия до 05.04.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1524 PL 0003 от 01 февраля 2024 года. Страховая сумма 300 000,00 (Триста тысяч) рублей. Срок действия страхового полиса с 07.02.2024 по 06.02.2025 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности – с 2018 года
СНИЛС	628146, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра автономный округ, Березовский р-н, пгт Игрим, Полевая ул, д. 30
Номер контактного телефона Оценщика	169-678-154 38
Адрес электронной почты	8 (909) 366 23 66
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	standartocenki@mail.ru

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов

Вид стоимости объектов оценки, определяемой в данном отчете – рыночная. При определении рыночной стоимости объекта оценки используются следующие стандарты оценки.

Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 328.

5.2. Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данных объектов оценки.

Вид определяемой стоимости – рыночная. В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объект оценки определялась на основе вышеуказанных стандартов.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков», он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки

Документы, предоставленные заказчиком:

Справка о балансовой стоимости объекта нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 31.01.2024 г.

Перечень использованной при проведении оценки объектов оценки литературы:

1. Коммерческие предложения, прайс-листы и Интернет-сайты фирм-производителей.
2. Справочник оценщика машин и оборудования, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования, под редакцией Лейфера Л.А., издание третье, Нижний Новгород, 2023 г.

Описание объекта оценки

Наименование объекта оценки	Балансовая стоимость руб.	Дата ввода в эксплуатацию
Ограждение арочного склада, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	772 808,00	10.04.2000
Ограждение перед складом, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	152 230,00	01.11.1998
Ограждение цеха-4, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	18 740,00	10.04.1999

6.1.1. Сведения об имущественных правах

Право собственности. Субъект права Администрация города Сургута

Оцениваемые права – право собственности.

Оценка проводится без учета обременений прав.

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.

6.1.2. 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, например:

- 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.

Информация об обременениях права собственности на объект оценки Заказчиком не предоставлена.

6.1.3. Сведения об износе

Накопленный износ – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации, визуального обследования или другой информации.

6.1.4. Сведения об устареваниях

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Выделяют устаревание: функциональное и внешнее.

Функциональное устаревание (обесценение) – это потеря стоимости вследствие появления на рынке новых объектов такого же функционального назначения.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы функционального устаревания не были выявлены.

Экономическое (внешнее) устаревание – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы внешнего устаревания не были выявлены.

6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки

1. 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.

По данному признаку имущество, относится к движимому имуществу.

6.2. Информация о текущем использовании Объекта оценки

Согласно обследованию объекта оценки и данным, предоставленным Заказчиком, имущество используется.

6.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: отсутствуют.

6.4. Балансовая стоимость Объекта оценки

Информация о балансовой стоимости Заказчиком предоставлена. Балансовая стоимость влияет на определение рыночной стоимости.

7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. 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 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 объекта оценки (далее – отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200, 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.

- В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);

- 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки (п. 12 ФСО III).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем Объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель Объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на Объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19 октября 2009 г. №03-07-172/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено контрактом на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода

расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

7.2. Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки

- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объект оценки. Объект оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость Объекта оценки. На Оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.

- Источником информации о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки является предоставленный Заказчиком пакет документов. Для уточнения и получения недостающих данных Оценщик обращается к Заказчику. Установление Оценщиком количественных и качественных характеристик Объекта оценки, в том числе путем визуального освидетельствования (осмотра), не предусмотрено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценочной деятельности. Оценщик 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.

7.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

- Информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, Интернет - источники), а также полученная Оценщиком от агентств недвижимости, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

- Оценщик не гарантирует неизменность сведений, использованной при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.

- При сборе рыночной информации Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости объекта недвижимости. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.

- В случае уточнения характеристик объектов-аналогов по телефону у продавца объекта, Оценщик считает данную информацию достоверной и использует ее при проведении оценки.

- В настоящем отчете все расчеты выполнены с помощью программы Microsoft Excel. В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение, данное разъяснение есть на официальном сайте <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основные тенденции социально-экономического развития Сургутского муниципального района Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2023 году

Социально-экономическое развитие Сургутского района в 2023 году характеризует стабильное развитие муниципалитета.

По итогам 2023 года Сургутский район достиг следующих результатов:

объём промышленного производства составил 1 739,0 млрд. руб.;

объём инвестиций в основной капитал увеличился до 307,2 млрд. руб.;

рождаемость в районе превышает смертность в 2,3 раза;

среднедушевые денежные доходы населения обеспечили 3,5 прожиточных прожиточных минимума в среднем на душу населения;

среднемесячная начисленная заработная плата увеличилась по сравнению с 2022 годом на 4,1 %.

Показатели	2022 год	2023 год
Индекс физического объема промышленного производства, % (в сопоставимых ценах)	107,0	95,7
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, % (в сопоставимых ценах)	116,8	95,0
Среднедушевые доходы населения, тыс. руб.	70,0	72,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %	108,3	101,1
Индекс физического объема оборота розничной торговли, % (в сопоставимых ценах)	104,6	105,2
Индекс физического объема платных услуг населению, % (в сопоставимых ценах)	99,5	101,4
Индекс потребительских цен по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре, %	108,56	102,31
Доходы бюджета Сургутского района, млн. руб.	17 067,3	18 968,4
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет Сургутского района, млн. руб.	6 611,0	7 131,5
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированном бюджете Сургутского района, %	38,7	37,6

В отчётном году на территории района:

введено в эксплуатацию беспрецедентное количество жилья - 92,244 тыс. кв. м жилья, на 1,3 тыс. кв. м жилья больше, чем в 2022 году;

введены в эксплуатацию 12 объектов социально-культурного назначения, в том числе «Спортивно-досуговый комплекс пгт. Белый Яр, 2 очередь. Культурно-досуговый центр», «Молодёжный центр в с.п. Ульт-Ягун» и 26 объектов производственного назначения, в том числе объект: «Водозаборное очистное сооружение 16 000 м3/сут. Водоочистная станция 8 000 м3/сут. Реконструкция станции обезжелезивания. ХМАО-Югра, Тюменская обл., Сургутский район, г.п. Федоровский. Корректировка»;

уровень регистрируемой безработицы достиг минимума за всю историю наблюдений и составил 0,11 % (при среднеокружном уровне 0,31 %);

в совокупности заменено 5,58 км ветхих инженерных сетей;

в поселениях района реализовано 15 мероприятий по благоустройству.

За 2023 год, благодаря реализации государственных полномочий, государственных программ Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и муниципальных программ, улучшили свои жилищные условия более 2,1 тыс. жителей Сургутского района.

В 2023 году в Сургутском районе продолжена реализация национальных проектов. Администрация Сургутского района принимала участие в реализации 5 национальных проектов:

«Демография», «Жильё и городская среда», «Образование», «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы», «Культура». Все запланированные портфелями проектов показатели (28) исполнены в полном объёме.

Промышленное производство

По оценке за 2023 год объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по крупным и средним предприятиям промышленной продукции района составил 1 739,0 млрд. руб.

Структура промышленного производства Сургутского района по основным видам деятельности

Вид деятельности	Объём (оценка) млн. руб.	Удельный вес, %
Всего отгружено товаров, выполнено работ и услуг промышленного производства:	1 739 009,5	100,0
в том числе:		
Добыча полезных ископаемых	1 661 549,3	95,5
Производство и распределение электроэнергии, газа, пара, кондиционирование воздуха	21 429,6	1,2
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1 024,0	0,1
Обрабатывающие производства	55 006,6	3,2

В 2023 году объём промышленного производства в условиях снижения цены и объёмов добычи нефтяного и газового сырья снизился на 6,3 % в действующих ценах к уровню 2022 года.

Индекс промышленного производства к 2022 году составил 95,7 %, в том числе по видам экономической деятельности: добыча полезных ископаемых – 95,5 %, обрабатывающие производства – 101,0 %, производство и распределение электроэнергии, газа, пара – 99,2 %, водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 101,9 %.

В 2023 году на территории района добычу нефти осуществляли 7 нефтедобывающих компаний и 17 независимых компаний недропользователей.

С начала года нефтегазодобывающими предприятиями по оценке отгружено продукции и выполнено работ и услуг на сумму 1 661,5 млрд. руб. или 95,5 % в сопоставимых ценах к 2022 году.

По предприятиям и организациям обрабатывающих производств района объём отгруженных товаров, выполненных работ и услуг за 2023 год составил 55,0 млрд. руб. или 101,0 % в сопоставимых ценах к 2022 году.

Основным предприятием в обрабатывающем производстве, занимающимся переработкой нефти, газа и газового конденсата, является филиал ООО «Газпром переработка» «Завод по стабилизации конденсата им. В.С. Черномырдина».

В отчётном году наблюдалось увеличение объёма производства по отдельным продуктам в сравнении с прошлым годом:

- широкой фракции лёгких углеводородов (ШФЛУ) на 26,6 %;
- конденсата газового стабильного на 95,0 %;
- метанола на 4,0 %.

Основным предприятием в деревообрабатывающей отрасли района является ООО «Сургутмебель». Объём отгруженных товаров по виду деятельности «Обработка древесины и производство изделий из дерева» за 2023 год составил 2 403,6 млн. руб. или 86,5 % в действующих ценах к 2022 году.

Обработка древесины и производство изделий из дерева в Сургутском районе
в 2022 и 2023 годах



Наименование продукции	Ед. изм.	2022 год	2023 год	Темп, %
Вывозка древесины	тыс. куб. м	74,3	82,9	111,6
Производство пиломатериалов	тыс. куб. м	20,6	15,1	73,3
Пеллеты	тыс. т	10,8	9,0	83,3
Блоки оконные и блоки дверные из дерева в сборе	тыс. кв. м	6,3	4,6	73,0
Помещения контейнерного типа (вагон – дома)	тыс. шт.	0,55	0,41	74,5

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг предприятиями по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха составил 21,4 млрд. руб. или 99,2 % в сопоставимых ценах к уровню 2022 года.

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг предприятиями по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений за 2023 год по оценке составил 1,02 млрд. руб., что на 1,9 % в сопоставимых ценах выше уровня 2022 года.

Сельское хозяйство

Одним из важных секторов экономики района является сельское хозяйство, которое в районе представлено крестьянско-фермерскими хозяйствами, личными подсобными хозяйствами, предприятием ООО «Обь-регион», рыбодобывающими и рыбоперерабатывающим предприятиями.

За отчётный год всеми сельхозпроизводителями района произведено:

молока - 2 317 тонн (2022 год - 2 135 тонн);

мяса – 7 965 тонн (2022 год - 8 416 тонн);

яиц - 6,200 млн. шт. (на уровне 2022 года).

Поголовье птицы составило 280,0 тыс. голов.

Поголовье крупного рогатого скота составило 1 019 голов (2022 год - 1 050 голов).
Поголовье свиней сократилось до 300 голов.

В совокупности 35 крестьянских (фермерских) хозяйств произвели 15,0 % мяса, 88,0 % молока, 85,0 % яиц от общего объёма произведённой в районе сельскохозяйственной продукции.

Личными подсобными хозяйствами произведено продукции: 1,0 % мяса, 12,0 % молока, 15,0 % яиц от общего объёма произведённой в районе сельскохозяйственной продукции.

Предприятие ООО «Обь-регион» является основным производителем сельскохозяйственной продукции, доля которого составляет 84,0 % от общего объёма производства мяса в районе. В натуральном выражении произведено 6 700 тонн мяса птицы.

На предприятии работают 12 корпусов по выращиванию птицы с одновременной посадкой до 400 тыс. голов бройлеров. Предприятие развивается, увеличивая ассортимент выпускаемой продукции, который составляет более 100 наименований полуфабрикатов и колбасных изделий.

Реализация произведённой продукции осуществляется посредством 20 передвижных торговых павильонов (купов), расположенных в поселениях Фёдоровский, Барсово, Лянтор, г. Сургуте. В пгт. Белый Яр работает фирменный магазин предприятия. В рамках уже сложившихся торговых отношений поставки фирменной продукции осуществляются в такие торговые сети как «Лента», «Перекресток», «О`КЕЙ», «Магнит», «Пятёрочка».

Сельскохозяйственные товаропроизводители района в 2023 году принимали участие в фестивалях и ярмарках: XI межрегиональной агропромышленной выставке Уральского федерального округа (г. Екатеринбург), в выставке-ярмарке окружных товаропроизводителей «Товары земли Югорской» (г. Ханты-Мансийск), уличной торговле на территории гипермаркета «Лента» в г. Сургуте.

Реализация финансовой поддержки сельскохозяйственным производителям района осуществляется в рамках государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа –

Югры «Развитие агропромышленного комплекса» и муниципальной программы Сургутского района «Развитие агропромышленного комплекса».

В целях создания условий для наращивания объёмов сельскохозяйственной продукции за счёт средств окружного бюджета производителям сельхозпродукции предоставлены в 2023 году субсидии на общую сумму 381 465,3 тыс. руб., в том числе направленные:

на поддержку и развитие животноводства – 322 966,8 тыс. руб.;

на развитие рыбохозяйственного комплекса – 13 868,0 тыс. руб.;

на поддержку и развитие малых форм хозяйствования – 44 630,5 тыс. руб.

В рамках муниципальной программы Сургутского района «Развитие агропромышленного комплекса» на поддержку рыбной отрасли за счёт средств бюджета района предоставлена субсидия на возмещение затрат, связанных с добычей (выловом) рыбы в сумме 13 500,0 тыс. руб.

Основным предприятием рыбодобывающей отрасли в районе является ООО «Восход». За 2023 год предприятием выловлено 93 тонны рыбы.

ИП Даитбекова М.М. переработала и реализовала в отчётном году 691 тонну рыбопродукции.

Инвестиции, строительство

По итогам 2023 года объём инвестиций в основной капитал за счёт всех источников финансирования по оценке составил 307,2 млрд. руб., что на 1,6 % в действующих ценах выше уровня предыдущего года.

В отраслевой структуре инвестиций доминирующее положение занимают инвестиции организаций нефтегазодобывающего комплекса, направленные на развитие, строительство и поддержание производственных мощностей.

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» за 2023 год, по оценке составил 29,3 млрд. руб., что на 1,5 % в сопоставимых ценах больше уровня 2022 года.

В течение отчётного периода администрацией Сургутского района осуществлялась деятельность, связанная с оформлением документов для выдачи разрешений на строительство объектов и по отводу земельных участков под строительство, подготовкой проектно-сметной документации, осуществлением технического надзора за строительством и реконструкцией объектов жилых и общественных зданий, зданий коммунального назначения, инженерных сетей и коммуникаций.

В отчётном году введено в эксплуатацию 92 243,6 кв. м жилья (в том числе 47 765,6 кв. м - за счёт средств инвесторов, 44 478,0 кв. м - за счёт средств населения (индивидуальное жильё), что на 42 % выше планового показателя (64 950,0 кв. м).

Введено в эксплуатацию 12 объектов социально-культурного назначения, в том числе «Спортивно-досуговый комплекс пгт. Белый Яр, 2 очередь. Культурно-досуговый центр», «Молодёжный центр в с.п. Ульт-Ягун».

В отчётном периоде на территории района за счёт всех источников финансирования введены в эксплуатацию 26 объектов производственного назначения, в том числе объект: «Водозаборное очистное сооружение 16 000 м3/сут. Водоочистная станция 8 000 м3/сут.» Реконструкция станции обезжелезивания в г.п. Фёдоровский».

За последние пять лет в Сургутском районе введены в эксплуатацию следующие объекты по всем источникам финансирования.

Таблица 4

Ввод объектов в Сургутском районе в 2019 – 2023 годах

	Вид объекта	Ед. изм.	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год
1.	Жильё, в том числе:						
	Индивидуальные жилые дома	кв. м	14 177,4	30 402,6	30 876,0	29 233,0	44 478,0



	Вид объекта	Ед. изм.	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год
	Многоквартирные жилые дома	кв. м	42 967.9	45 044.4	52 637.9	61 692.2	47 765.6
2.	Объекты соцкультбыта и сервисного обслуживания	шт.	10	11	6	13	12
3.	Объекты производственного назначения	шт.	27	29	17	24	26

В 2023 году продолжена реализация программ, направленных на строительство жилья, транспортной инфраструктуры, модернизацию объектов жилищно-коммунального хозяйства и объектов социальной сферы.

Демография

По данным Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу (далее – Тюменьстат) численность постоянного населения района составила на начало 2023 года 127,611 тыс. чел.

В 2023 году факторами увеличения демографического потенциала муниципалитета стали положительный естественный прирост, сложившийся благодаря превышению показателей рождаемости над показателями смертности населения в 2,3 раза, и миграционный прирост, который оценивается на уровне 1,035 тыс. чел.

Число родившихся в отчетном году составило по оценке 1,535 тыс. чел. (2022 год – 1,602 тыс. чел.). По сравнению с предыдущим годом в отчетном году зафиксировано незначительное увеличение смертей - с 645 умерших в 2022 году до 655 умерших в 2023 году.

Коэффициент рождаемости сложился выше уровня среднеокружного ожидаемого значения (11,9 рождений на 1000 чел. в районе и 10,5 - в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре⁷), а коэффициент смертности - ниже, чем в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре (5,1 смертей на 1000 чел. в районе против 6,5 в целом по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре⁸).

Величина естественного прироста за 2023 год составила 0,88 тыс. чел. (2022 год – 0,957 тыс. чел.). Коэффициент естественного прироста выше, чем в целом по округу, 6,8 промилле против 4,09.

Динамика показателей демографического развития¹⁰

Наименование показателя	2021 год	2022 год	2023 год (оценка)
Численность постоянного населения на начало года, тыс. чел.	126,110	126,645	127,611
Численность родившихся, тыс. чел.	1,633	1,602	1,535
Коэффициент рождаемости, промилле	12,9	12,9	11,9
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	11,6	11,1	10,5
Численность умерших, тыс. чел.	0,762	0,645	0,655
Коэффициент смертности, промилле	6,0	5,1	5,1
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	8,5	6,5	6,5
Естественный прирост, тыс. чел.	0,871	0,957	0,880
Коэффициент естественного прироста, промилле	6,9	7,5	6,8
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	3,1	4,6	4,0
Миграционный прирост, тыс. чел.	-0,113	0,009	1,035
Численность постоянного населения на конец года, тыс. чел.	126,645 ¹¹	127,611	129,526
Среднегодовая численность населения, тыс. чел.	126,489	127,128	128,569

⁷ Распоряжение Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 09.10.2023 № 669-рп «О прогнозе социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов».

⁸ Там же.

⁹ Там же.

¹⁰ Показатели демографического развития по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре приведены в соответствии с распоряжением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 09.10.2023 № 669-рп «О прогнозе социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов».

¹¹ Данные Федеральной службы государственной статистики с учётом итогов Всероссийской переписи населения 2020 года.



По итогам 2023 года ожидается положительное сальдо миграции в количестве 1,035 тыс. чел. Число прибывших по оценке составило в 2023 году 6,301 тыс. чел., выбывших – 5,266.

По оценке население района увеличилось за 2023 год с 127,611 тыс. чел. на начало года до 129,526 тыс. чел. к концу года, на 1,915 тыс. чел.

Среднегодовая численность постоянного населения по оценке за 2023 год сложилась в количестве 128,569 тыс. чел., на 1,1 % больше по отношению к 2022 году.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;

физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;

экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;

максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Расчет рыночной стоимости объекта оценки производился для использования объекта по назначению, как наиболее эффективного.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (п. 1 ФСО V).

10.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

10.2.1. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта (п.12 ФСО V).

10.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

Существует два способа определения стоимости имущества в рамках доходного подхода:

- первый способ – определить доход от сдачи в аренду оцениваемого имущества, затем с помощью метода дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость оцениваемого имущества;

- второй способ – рассчитать чистый доход от функционирования приносящей доход системы (т.е. определить прогнозируемые денежные потоки предприятия) частью которой являются оцениваемые объекты. Затем методом остатка вычленяется часть дохода, которую можно отнести к оцениваемым объектам. Далее с помощью метода дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость оцениваемого имущества.

Доходный подход при оценке движимого имущества, как правило, не применяется ввиду следующих обстоятельств: доходный подход даёт достаточно точные результаты в случае, когда объект оценки является типично доходным объектом, способным генерировать доход как самостоятельная единица; оборудование является, с одной стороны массовым изделием, с другой – не является типично доходным объектом, поэтому их оборот на рынке, в подавляющем большинстве, подчиняется закономерностям рынков с совершенной конкуренцией.

10.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода

Доходный подход в рамках настоящей оценки не применяется, так как не существует достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с ним расходы.

10.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

10.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

Вторичный рынок продажи оцениваемого вида имущества на дату проведения оценки не достаточно развит. На дату оценки не имеется информации о ценах предложений по продаже имущества, аналогичного оцениваемому. Данный подход к оценке базируется на информации о недавних рыночных сделках либо объектах, выставленных на продажу. В его основу положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

10.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

На дату проведения оценки, для движимого имущества, входящего в состав объекта оценки, не выявлено достаточное количество предложений по продаже объектов, аналогичных оцениваемым. Таким образом, сравнительный подход в рамках настоящей оценки не применяется.

10.2.3. Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

Согласно п. 25 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

10.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение Объекта оценки

Затратный подход основан на принципе замещения, который гласит, что типичный инвестор или покупатель не заплатит за имущество больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

При осуществлении затратного подхода, для расчета стоимости движимого имущества могут быть использованы следующие методы оценки:

–индексный метод;

–метод стоимости воспроизводства.

Основные этапы процедуры оценки затратным подходом.

Расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

Определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

Вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

$РС = ПВС (ПЗС) - И,$

где РС – рыночная стоимость, руб.;

ПВС (ПЗС) – полная стоимость воспроизводства/замещения, руб.;

И – износ, руб.

10.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату

оценки (п. 18 ФСО № 1).

При оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

При применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией Объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости приобретения нового аналогичного объекта движимого имущества со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость приобретения аналогичного объекта, затем, вычитается накопленный износ. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Оценка по затратному подходу может производиться на основе одного из двух видов стоимости воссоздания: стоимости замещения или восстановительной стоимости. В первом случае речь идет о текущих расходах на воссоздание в первоначальном виде улучшений с функциональными свойствами, аналогичными оцениваемому объекту, но с применением современных строительных материалов и технологий. Во втором случае воссоздаются улучшения, являющиеся точной копией оцениваемого объекта, с использованием аналогичных материалов, конструкций и т.д., но по текущим ценам.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на приобретение идентичного (аналогичного) объекта с последующим учётом износа оцениваемого объекта. В рамках настоящей оценки оценщику представляется возможным определить рыночную стоимость объектов оценки затратным подходом, так как существуют вся необходимая информация о количественных и качественных характеристиках объектов оценки

Индексный метод. Данный метод применяется при расчете уникальных объектов, для которых не существует эффективного рынка. При индексации определяется полная восстановительная стоимость имущества, то есть полная стоимость затрат, которые должна была бы осуществить организация, ими владеющая, если бы она должна была полностью заменить их на аналогичные новые объекты по рыночным ценам, существующим на дату оценки.

Метод состоит в приведении старой стоимости (цены) объекта к современному уровню цен с помощью корректирующих индексов (индексов-дефляторов). Если известны ценовые индексы для той группы продукции, к которой относится данный объект, за временной интервал от момента старой цены до момента оценки, то осуществляют прямое индексирование цены объекта.

Индексы цен представляют собой относительные показатели, отражающие динамику изменения цен.

В настоящей оценке для определения рыночной стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода оценщиком применяется индексный метод. Данный метод основан на использовании системы текущих и базисных индексов по отношению к

стоимости, определяемой в базисном уровне. Приведение в уровень текущих цен производится путем перемножения базисной стоимости объекта на соответствующий текущий индекс.

Индекс – отношение стоимости, какого-либо объекта, к примеру, строительной продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

В распоряжении оценщика имеется информация о первоначальной балансовой стоимости имущества по состоянию на дату принятия конкретного оборудования на баланс. Поэтому в процессе настоящей оценки, за базу расчета стоимости имущества принимаем указанную выше стоимость, с последующей корректировкой (применением расчетного коэффициента) на дату проведения оценки.

Для определения полной восстановительной стоимости оцениваемых объектов оценщиком были применены корректирующие коэффициенты. Каждый коэффициент был выбран оценщиком в зависимости от даты принятия объекта на баланс.

Полная восстановительная стоимость Объекта оценки на дату проведения оценки определялась по формуле:

$$C_{\text{во}} = C * И, \text{ где:}$$

C – первоначальная балансовая стоимость имущества по состоянию на дату принятия конкретного вида основных средств на баланс.

И – Индекс изменения балансовой стоимости основных фондов при пересчете в восстановительную стоимость по периодам их приобретения (изготовления, строительства) от цен даты ввода по балансу до даты оценки. Данный индекс определен оценщиком как произведение индексов потребительских цен на непродовольственные товары по Российской Федерации за соответствующий период, источник информации: Официальный сайт федеральной службы государственной статистики (Сайт Интернет: <https://rosstat.gov.ru/>), каждый индекс рассчитан оценщиком в расчетной таблице ниже в зависимости от даты ввода каждого объекта.

Подробное обоснование индекса

Для того, чтобы определить индекс изменения балансовой стоимости сначала необходимо перейти на сайт федеральной службы государственной статистики <https://rosstat.gov.ru/>. Сайт выглядит следующим образом:

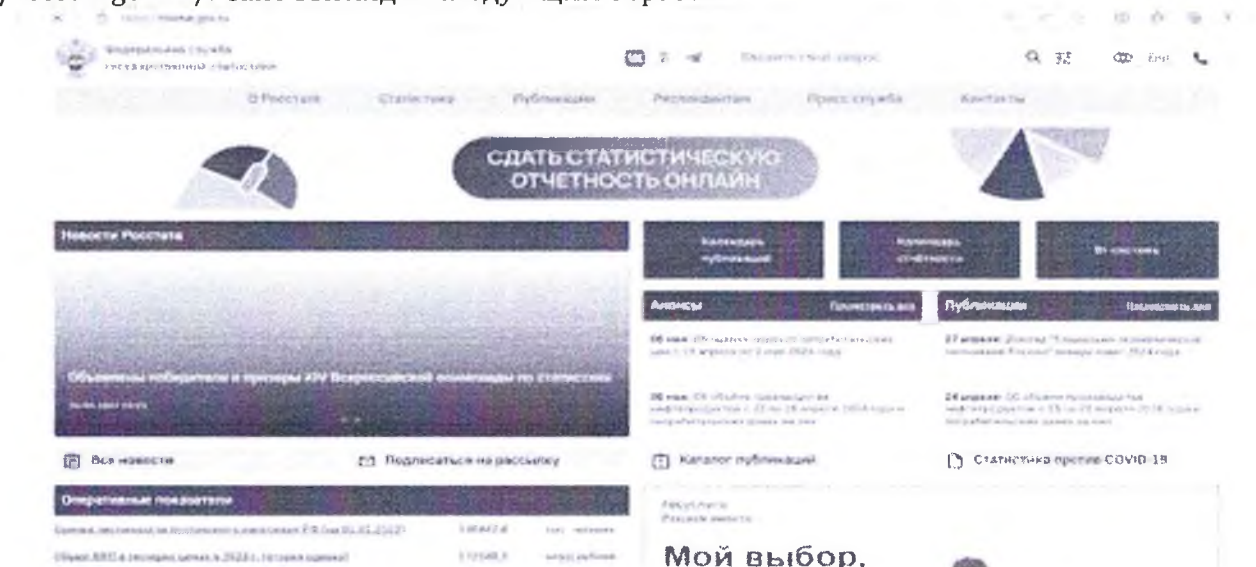


Рисунок 1– Главная страница сайта «Федеральная служба Государственной статистики»



Далее переходим в раздел официальной статистики «Цены» и выбираем пункт «Цены, инфляция», так как целью оценки является определение рыночной стоимости объектов.

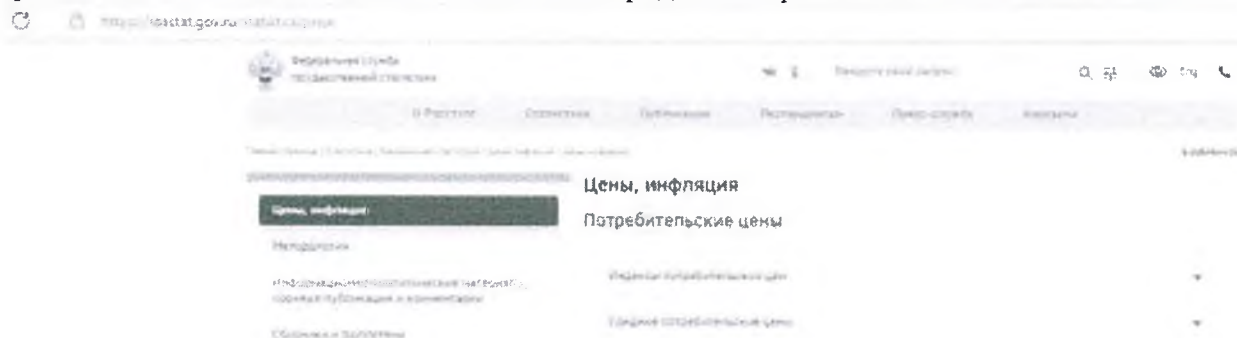


Рисунок 2 – Раздел «официальная статистика»

Далее выбираем регламентную таблицу индексов потребительских цен на товары и услуги.

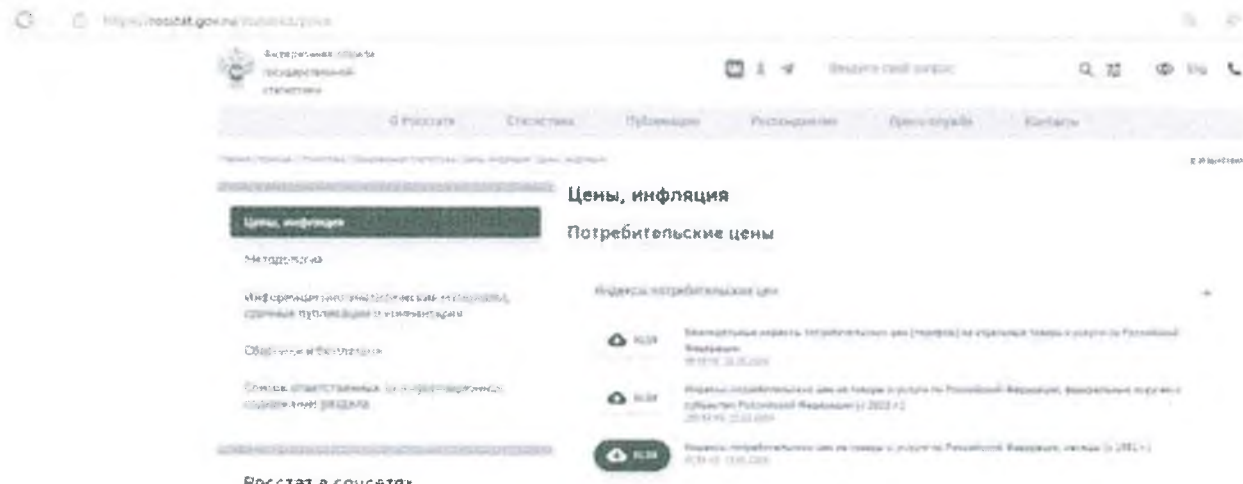


Рисунок 3 – Подраздел «Цены»

Таблица выглядит следующим образом:

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
к концу предыдущего месяца																				
январь	109,00	311,10	116,31	110,70	111,97	102,69	100,99	100,54	106,16	102,17	101,35	101,23	101,08	100,51	100,37	100,41	100,40	100,62	100,72	100,23
февраль	105,90	147,60	122,81	108,92	109,79	102,20	100,59	100,28	104,01	101,32	101,34	100,77	100,88	100,42	100,35	100,45	100,33	100,59	101,60	100,30
март	104,60	141,90	120,62	107,70	109,17	101,86	100,82	100,21	103,20	101,38	101,25	100,68	100,81	100,44	100,39	100,42	100,38	100,74	101,43	100,39
апрель	170,50	125,40	117,82	107,22	108,72	101,37	100,53	100,17	104,03	101,49	100,87	100,77	100,63	100,58	100,51	100,28	100,40	100,88	100,99	100,34
май	105,40	111,80	115,47	105,45	105,56	101,18	100,57	100,08	102,71	101,09	100,87	101,19	100,58	100,77	100,43	100,41	100,35	100,79	100,65	100,42
июнь	102,20	112,10	116,45	105,00	104,58	101,12	100,45	99,99	101,62	100,83	100,59	101,13	100,54	100,67	100,31	100,34	100,30	100,74	100,78	100,21
июль	102,80	109,80	119,22	105,00	105,29	100,91	100,38	100,07	101,90	100,84	100,53	100,57	100,47	100,56	100,43	100,40	100,37	100,69	100,60	100,26
август	104,10	110,30	121,02	105,60	106,24	101,13	100,55	107,14	102,39	101,38	100,79	100,68	100,58	100,52	100,53	100,76	100,60	100,57	100,63	100,37
сентябрь	103,90	112,60	122,32	107,40	106,04	101,17	100,82	154,30	102,74	102,05	101,16	100,87	100,87	100,87	101,09	100,76	100,77	100,67	100,66	100,58
октябрь	105,00	119,90	119,33	116,40	105,05	101,23	100,85	107,43	102,16	101,89	101,31	100,91	100,96	100,74	100,71	100,61	100,86	100,81	100,57	100,63
ноябрь	103,60	125,60	115,62	112,50	104,63	100,93	100,68	104,31	101,53	101,47	101,06	100,86	100,84	100,67	100,63	100,56	100,86	100,47	100,42	100,65
декабрь	110,50	126,90	111,61	111,90	103,01	100,72	100,61	106,28	101,14	101,18	100,92	100,67	100,59	100,38	100,48	100,45	100,74	100,12	100,21	100,48
к декабрю предыдущего года																				
декабрь	310,70	2673,44	741,80	269,00	216,30	117,82	108,11	199,54	139,15	118,49	112,73	110,85	109,19	107,37	106,41	106,01	106,54	107,96	109,65	104,95



ФСО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Федеральный стандарт оценки

на конец периода, в %

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
102,60	100,76	101,76	101,02	105,66	101,19	100,95	100,50	101,27	100,69	101,01	101,44	101,32	101,26
101,22	100,68	100,81	101,18	103,29	100,68	100,20	100,35	100,79	100,57	101,22	101,56	100,79	100,77
100,94	100,81	100,41	101,76	101,57	100,40	100,14	100,53	100,53	100,96	100,82	106,73	100,13	100,17
100,36	100,23	100,70	101,29	100,33	100,42	100,60	100,43	100,43	101,72	100,75	102,87	100,29	
100,03	100,56	100,95	101,45	100,07	100,37	100,59	99,94	100,41	100,16	100,96	100,60	99,69	
99,75	101,61	100,50	100,69	99,55	100,12	101,02	100,38	99,52	100,17	100,64	98,90	99,99	
99,29	101,11	99,95	99,94	99,73	99,96	99,03	99,67	99,70	99,93	99,50	98,47	100,49	
98,63	99,48	99,25	99,74	99,34	99,41	98,20	99,62	99,09	99,23	99,49	98,64	99,94	
99,35	100,14	99,98	101,00	100,42	99,86	99,29	99,92	99,56	99,59	100,99	99,62	100,86	
100,51	100,53	101,11	101,17	101,04	100,78	100,38	100,55	100,18	100,62	102,17	100,28	101,35	
100,52	100,45	100,94	101,99	101,16	100,72	100,20	100,99	100,45	101,34	101,27	100,40	101,55	
100,67	100,88	100,75	103,25	101,18	100,58	100,60	101,70	100,65	101,53	101,36	100,60	101,49	
103,87	107,48	107,32	115,43	114,00	104,57	101,07	104,66	102,58	106,69	110,62	110,29	108,16	102,21

Рисунок 4 – Индексы потребительных цен, % к предыдущему месяцу

Далее алгоритм нахождения индекса перехода балансовой стоимости сводится к следующему: находится индекс прироста стоимости на каждый отчетный период.

Соответственно, для того, чтобы найти индекс изменения стоимости на определенную дату принятия к учету, нужно умножить индексы прироста стоимости с последующего месяца даты принятия к учету этого же года и до даты оценки.

Основанием для определения даты принятия к учету объектов оценки является информация, предоставленная заказчиком.

Таблица 10.1. Расчет затрат замещения движимого имущества, входящего в состав объекта оценки индексным методом

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кол-во в шт.	Дата постановки на баланс	Балансовая стоимость, руб.	Индекс изменения стоимости	Стоимость замещения на дату оценки с учетом НДС (20%), руб.
1.	Ограждение арочного склада, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	10.04.2000	772 808,00	5,6377	5 228 231,59
2.	Ограждение перед складом, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	01.11.1998	152 230,00	8,8793	1 622 035,01
3.	Ограждение цеха-4, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	10.04.1999	18 740,00	7,0478	158 490,92

Методология определения величины износа

Принято выделять три вида износа:

1. Физический износ;
2. Функциональное (моральное устаревание);
3. Внешнее устаревание (результат воздействия внешних экономических факторов).

Для оценки физического износа (Иф) спецтехники в общем случае применяется методика, учитывающая как эффективный возраст, так и нормативный возраст.

Износ и устаревания – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Структура износа и устареваний представлена на рисунке ниже:

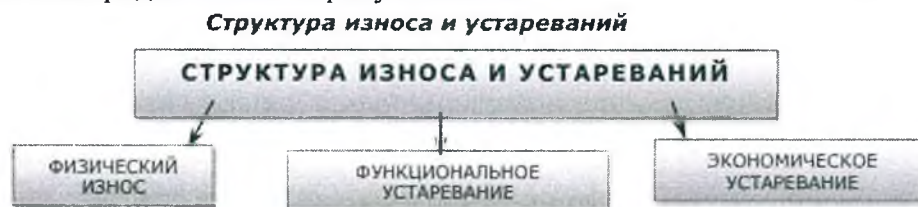


Рисунок 1 – Структура износа и устареваний

Источник информации: Учебник «Оценка машин и оборудования» Под редакцией Антонова В. П. (стр. 109)

Износ и устаревания определяются как уменьшение стоимости объекта (обесценение), которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, экономического устаревания или комбинации этих источников.

Износ и устаревания (И), складывающийся из физического и различных видов функционального и экономического устареваний, определяется по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{\text{физ}}) \times (1 - У_{\text{эк}}) \times (1 - У_{\text{функ}}),$$

где:

И – величина износа и устареваний;

И_{физ} – величина физического износа;

У_{эк} – величина экономического устаревания;

У_{функ} – величина функционального устаревания.

Физический износ – потеря стоимости, вызванная изнашиванием, которое сокращает жизнь и полезность объекта. При определении величины физического износа учитывалось то, как имущество эксплуатировалось, начиная с момента ввода в эксплуатацию.

Расчет износа, обусловленного техническим состоянием имущества на день осмотра.

К дефектам эксплуатации (в качестве факторов снижения стоимости имущества по причине ненадлежащего ухода) относятся:

- следы и последствия деформации;
- трещины элементов;
- загрязнение элементов;
- ослабление крепления элементов и соединений;
- физические дефекты комплектующих;
- прочие неисправности.

Измерителем физического износа является коэффициент физического износа основных средств, который можно вычислить следующим образом

$$К_{\text{ф. износ}} = (A / B_{\text{перв}}) * 100\%$$

где А- сумма амортизационных отчислений руб.

В_{перв.} – первоначальная стоимость руб.

В результате расчета получаем износ в %.

Для объекта оценки Ограждение арочного склада, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1

$$(772\,808,00 / 727\,137,63) * 100\% = 94\%$$



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Квалифицированные специалисты

Для объекта оценки Ограждение перед складом, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1

$$(152\,230,00/152\,230,00)*100=100\%$$

Для объекта оценки Ограждение цеха-4, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1

$$(18\,740,00/18\,740,00)*100=100\%$$

По расчетам физический износ для объектов оценки под № 2 и № 3 составляет 100%, так как оборудование по своим свойствам и визуальному осмотру может еще эксплуатироваться, то оценщик, для определения физического износа, использует шкалу экспертных оценок для определения коэффициента износа оборудования.

Метод оценки физического износа по шкале экспертных оценок, широко применяемой в оценочной практике:

Таблица 10.2. Характеристики износа оборудования

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа оборудования²⁶

Таблица 7.2.2

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Новое	Новое установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких либо частей	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование полностью отремонтированное или реконструированное в отличном состоянии	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей таких как подшипники, вкладыши и др.	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации но требующего значительного ремонта или замены главных частей таких как двигатель и других ответственных узлов	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование требующее капитального ремонта такого как замена рабочих органов основных агрегатов	81-90



ОСМЭ – СТАНДАРТ ОЦЕНКИ
Базисный стандарт оценки

Условно-пригодное с истекшим сроком службы	Бывшее в эксплуатации оборудование с истекшим сроком службы, пригодное для дальнейшей эксплуатации в течение срока, составляющего 5-20% от расчетного срока службы	90-95
Неудовлетворительное с истекшим сроком экономической жизни	Бывшее в эксплуатации оборудование требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов, с истекшим сроком экономической жизни и/или с полностью выработанным ресурсом	95-97,5
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5-100

Таблица 10.3. Определение физического износа объекта оценки экспертным путем

№ п/п	Наименование имущества	Кол-во в шт.	Физическая характеристика состояния	Оценка состояния	Износ в %
1.	Ограждение арочного склада, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	Бывшее в эксплуатации оборудование с истекшим сроком службы, пригодное для дальнейшей эксплуатации в течении срока, составляющего 5-20 % от расчетного срока службы	Условно пригодное с истекшим сроком службы	94
2.	Ограждение перед складом, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	Бывшее в эксплуатации оборудование с истекшим сроком службы, пригодное для дальнейшей эксплуатации в течении срока, составляющего 5-20 % от расчетного срока службы	Условно пригодное с истекшим сроком службы	92,5
3.	Ограждение цеха-4, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	Бывшее в эксплуатации оборудование с истекшим сроком службы, пригодное для дальнейшей эксплуатации в течении срока, составляющего 5-20 % от расчетного срока службы	Условно пригодное с истекшим сроком службы	92,5

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным образом, кроме как путем интервьюирования (устного опроса) представителя пользователя имущества, изучения предоставленной информации и документации, а также визуального обследования.

Функциональное устаревание (обесценение) связывают с потерей стоимости объекта оценки движимого имущества, вследствие появления более прогрессивных изделий и технологий. Частота смены поколений техники и технологий непрерывно возрастает, модернизация действующего имущества снижает потери от функционального устаревания (устраняемое функциональное устаревание). В случаях, когда в рамках новой технологии имущество становится ненужным либо, когда модернизацией невозможно добиться совершенства, сопоставимого с современными аналогами, имеет место неустраняемое функциональное устаревание.

В отличие от физического износа, который носит абсолютный характер, функциональное устаревание всегда относительно.

Функциональный износ – уменьшение потребительской привлекательности тех или



ОСОБЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ
в области стандарта качества

иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичного имущества. Снижение привлекательности объекта вследствие указанных причин влечет за собой ее обесценение.

Таблица 12.4. Шкала экспертных оценок функционального износа движимого имущества

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

В ходе проведения работ по определению рыночной стоимости объекта оценки, признаки функционального устаревания не были выявлены.

Экономическое устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, Государственным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$D = \left(1 - \left(1 - \frac{D_{\text{физ}}}{100\%} \right) \times \left(1 - \frac{D_{\text{фун}}}{100\%} \right) \times \left(1 - \frac{D_{\text{вн}}}{100\%} \right) \right) \times 100\%$$

где:

D – Общий (накопленный) износ, %

В таблице ниже приводится расчет накопленного (совокупного) износа объекта оценки.

Таблица 12.5. Расчет накопленного износа движимого имущества, в составе объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кол-во в шт.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %
1.	Ограждение арочного склада, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	94	0	0	94,00
2.	Ограждение перед складом, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	92,5	0	0	92,50
3.	Ограждение цеха-4, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	92,5	0	0	92,50

При оценке машин и оборудования при условии их реализации на открытом рынке в обмене должны быть учтены затраты на монтажные работы и демонтаж оцениваемого оборудования.

В рамках данного отчета корректировка на монтажные и демонтажные работы принята на уровне нулевого значения, по причине отсутствия затрат на проведение монтажных и демонтажных работ. Расчет рыночной стоимости оцениваемого оборудования проведен по формуле:

$$C_{\text{рын}} = C_{\text{зам/восп}} \times K_{\text{мон}} \times K_{\text{изн и уст}}$$

где:

$C_{\text{рын}}$ – рыночная стоимость оцениваемого оборудования;

$C_{\text{зам/восп}}$ – затраты на замещение/воспроизводство оцениваемого оборудования;

$K_{\text{мон}}$ – коэффициент, учитывающий монтажные работы оцениваемого оборудования;

$K_{\text{изн и уст}}$ – коэффициент, учитывающий физический износ, функциональное и экономическое устаревания оцениваемого оборудования.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого оборудования с учетом физического износа, функционального и экономического устареваний, представлен в таблице ниже.

Таблица 12.6. Расчет рыночной стоимости движимого имущества, в составе объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кол-во в шт.	Стоимость замещения, руб.	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость за единицу, руб.
1.	Ограждение арочного склада, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	5 228 231,59	94,00	313 694,00
2.	Ограждение перед складом, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	1 622 035,01	92,50	121 653,00
3.	Ограждение цеха-4, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	158 490,92	92,50	11 887,00

Вывод: Рыночная стоимость оцениваемого имущества в рамках затратного подхода составила:

Таблица 12.7. Расчет рыночной стоимости движимого имущества, в составе объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кол-во в шт.	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.
1.	Ограждение арочного склада, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	313 694,00
2.	Ограждение перед складом, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	121 653,00
3.	Ограждение цеха-4, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	11 887,00

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты подходов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент 1.

При определении рыночной стоимости движимого имущества, составляющего объект оценки, применялся только один затратный подход, Оценщиком не производилось согласование результатов, затратному подходу присвоен удельный вес в размере 1.

Таблица 11.1.Согласование результатов оценки

№ п. п	Наименование объекта оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Весовой коэффициент
1.	Ограждение арочного склада, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	313 694,00	–	–	1
2.	Ограждение перед складом, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	121 653,00	–	–	1
3.	Ограждение цеха-4, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	11 887,00	–	–	1

14.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость движимого имущества с учетом всех допущений, ограничений и округления на дату оценки составляет

№ п. п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (20%) руб.
1.	Ограждение арочного склада, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	313 700,00	261 416,67
2.	Ограждение перед складом, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	121 700,00	101 416,67
3.	Ограждение цеха-4, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	11 900,00	9 916,67
Итого		447 300,00	372 750,00

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (в соответствии со ст. 12 № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

Отчет составил оценщик:

Сербская Анна Дмитриевна

Дата составления отчета 02 мая 2024 г.





ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Учредитель: ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»

12. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

1. Иллюстрации объекта оценки.
2. Копии документов, предоставленные заказчиком
3. Копии документов на осуществление оценочной деятельности.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

№ 58/24

об определении рыночной стоимости муниципального имущества: Ограждение арочного склада, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1, Ограждение перед складом, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1, Ограждение цеха-4, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1

Иллюстрации объекта оценки





ООО «СТАПАПТ ОЧЕНКИ»
Казань / Kazan





ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Бухгалтерский отдел

Копии документов, предоставленные заказчиком

СПРАВКА о балансовой стоимости объекта нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 31.01.2024г.

№ п/п	НФА. Инвентарный номер	НФА. Площ. адь (Основные)	Дата ввода в эксплуатацию	Балансовая стоимость	Сумма амортизации	Остаточная стоимость
1	Склад центральный архонный, 1010200027	443.6	15.05.2000	1 444 551,30	1 444 551,30	
2	Нежилое здание Архив, 1010200028	33.7	01.01.1990	524 504,84	482 000,38	42 504,46
3	Склад лакокрасочных материалов, 1010200029		29.12.2000	273 608,00	182 158,49	91 439,51
4	Комната отдыха, 1010200066	92.5	01.01.1990	457 872,10	457 872,10	
5	Ограждение архонного склада, 1010300113		10.04.2000	772 508,00	727 137,63	45 370,37
6	Ограждение перед складом, 1010300114		01.11.1998	152 230,00	152 230,00	
7	Ограждение цеха-4, 1010300252		10.04.1999	18 740,00	18 740,00	
8	Стеллажи для открытого хранения, 1010401172		30.10.2001	173 575,00	173 575,00	
9	Стеллаж мет. для хранения материалов, 101040353		10.10.2002	18 866,00	18 866,00	
Итого				3 836 755,24	3 657 140,90	179 614,34

И.о. главного бухгалтера

Исполнитель: С.А. Прищепа
тел 52-50-59



Н.Н. Кушнерова



ОСО - СТАНДАРТ ОЦЕНКИ
Единый стандарт оценки

Копии документов на осуществление оценочной деятельности



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«28» мая 2021 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1502
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:
Сербская
Анна Дмитриевна
ИНН 861302231510

является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков»
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО»  Т.В. Головкин





ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Единый стандарт качества

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 806
тел./факс: (863) 299-42-29
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU
e-mail: sromso@mail.ru

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу:

Сербаской Анны Дмитриевны

(фамилия, имя, отчество (полностью — при наличии) заявителя или иного наименования организации)

о том, что Сербаская Анна Дмитриевна

(фамилия, имя, отчество (полностью — при наличии) члена)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином документальном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 28.05.2021 года, за регистрационным № 1507

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о представлении и/или осуществлении оценочной деятельности)

КА № 019622-1 «Оценка недвижимости» от 20.05.2021 года
КА № 036075-2 «Оценка движимого имущества» от 05.04.2024 года
КА № 034166-3 «Оценка бизнеса» от 09.09.2022 года

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2024 года.

Дата составления выписки 12.04.2024 года.

Исполнительный директор Ассоциации «МСО»



Е.М. Бондарева



ФГБУ «НАУЧНЫЙ ЦЕНТР
ИНФОРМАЦИИ»

Учреждение создано в 1957 году

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036075-2 от 05 апреля 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

Сербской Анне Дмитриевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный реестрской центр»

от 05 апреля 2024 г. № 342

Директор

А.С. Букина

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 05 апреля 2027 г.

013106 - К32



ДИПЛОМ

от Государственного университета экономики и статистики

331800663292

Диплом о квалификации

Регистрационный номер

1009-KP

Город

Красноярск

Дата выдачи

08 ноября 2022 года

Имя, фамилия, отчество удостоенного лица: Сербека Анна Дмитриевна

Сербека
Анна Дмитриевна

с 15 апреля 2022 года по 28 октября 2022 года

принимала участие в профессиональном мероприятии в (на)

Красноярском фестивале федерального государственного
бюджетного образовательного учреждения высшего образования
"Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова"

по программе "Основная деятельность"
в объеме 600 часов

Государственным учреждением образования

28 октября 2022 года

диплом предоставляется право

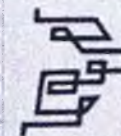
на дальнейшее повышение квалификации и участие

основной деятельности



Подпись ректора
Государственного университета экономики и статистики

Подпись
Государственного университета экономики и статистики



leaf

Document Page

1. Einleitung
 2. Problemstellung
 3. Ziele
 4. Methodik
 5. Ergebnisse
 6. Diskussion
 7. Fazit
 8. Literaturverzeichnis
 9. Anhang
 10. Index
 11. Abbildung
 12. Tabelle
 13. Formel
 14. Diagramm
 15. Skizze
 16. Zeichnung
 17. Plan
 18. Karte
 19. Diagramm
 20. Skizze
 21. Zeichnung
 22. Plan
 23. Karte
 24. Diagramm
 25. Skizze
 26. Zeichnung
 27. Plan
 28. Karte
 29. Diagramm
 30. Skizze
 31. Zeichnung
 32. Plan
 33. Karte
 34. Diagramm
 35. Skizze
 36. Zeichnung
 37. Plan
 38. Karte
 39. Diagramm
 40. Skizze
 41. Zeichnung
 42. Plan
 43. Karte
 44. Diagramm
 45. Skizze
 46. Zeichnung
 47. Plan
 48. Karte
 49. Diagramm
 50. Skizze
 51. Zeichnung
 52. Plan
 53. Karte
 54. Diagramm
 55. Skizze
 56. Zeichnung
 57. Plan
 58. Karte
 59. Diagramm
 60. Skizze
 61. Zeichnung
 62. Plan
 63. Karte
 64. Diagramm
 65. Skizze
 66. Zeichnung
 67. Plan
 68. Karte
 69. Diagramm
 70. Skizze
 71. Zeichnung
 72. Plan
 73. Karte
 74. Diagramm
 75. Skizze
 76. Zeichnung
 77. Plan
 78. Karte
 79. Diagramm
 80. Skizze
 81. Zeichnung
 82. Plan
 83. Karte
 84. Diagramm
 85. Skizze
 86. Zeichnung
 87. Plan
 88. Karte
 89. Diagramm
 90. Skizze
 91. Zeichnung
 92. Plan
 93. Karte
 94. Diagramm
 95. Skizze
 96. Zeichnung
 97. Plan
 98. Karte
 99. Diagramm
 100. Skizze
 101. Zeichnung
 102. Plan
 103. Karte
 104. Diagramm
 105. Skizze
 106. Zeichnung
 107. Plan
 108. Karte
 109. Diagramm
 110. Skizze
 111. Zeichnung
 112. Plan
 113. Karte
 114. Diagramm
 115. Skizze
 116. Zeichnung
 117. Plan
 118. Karte
 119. Diagramm
 120. Skizze
 121. Zeichnung
 122. Plan
 123. Karte
 124. Diagramm
 125. Skizze
 126. Zeichnung
 127. Plan
 128. Karte
 129. Diagramm
 130. Skizze
 131. Zeichnung
 132. Plan
 133. Karte
 134. Diagramm
 135. Skizze
 136. Zeichnung
 137. Plan
 138. Karte
 139. Diagramm
 140. Skizze
 141. Zeichnung
 142. Plan
 143. Karte
 144. Diagramm
 145. Skizze
 146. Zeichnung
 147. Plan
 148. Karte
 149. Diagramm
 150. Skizze
 151. Zeichnung
 152. Plan
 153. Karte
 154. Diagramm
 155. Skizze
 156. Zeichnung
 157. Plan
 158. Karte
 159. Diagramm
 160. Skizze
 161. Zeichnung
 162. Plan
 163. Karte
 164. Diagramm
 165. Skizze
 166. Zeichnung
 167. Plan
 168. Karte
 169. Diagramm
 170. Skizze
 171. Zeichnung
 172. Plan
 173. Karte
 174. Diagramm
 175. Skizze
 176. Zeichnung
 177. Plan
 178. Karte
 179. Diagramm
 180. Skizze
 181. Zeichnung
 182. Plan
 183. Karte
 184. Diagramm
 185. Skizze
 186. Zeichnung
 187. Plan
 188. Karte
 189. Diagramm
 190. Skizze
 191. Zeichnung
 192. Plan
 193. Karte
 194. Diagramm
 195. Skizze
 196. Zeichnung
 197. Plan
 198. Karte
 199. Diagramm
 200. Skizze
 201. Zeichnung
 202. Plan
 203. Karte
 204. Diagramm
 205. Skizze
 206. Zeichnung
 207. Plan
 208. Karte
 209. Diagramm
 210. Skizze
 211. Zeichnung
 212. Plan
 213. Karte
 214. Diagramm
 215. Skizze
 216. Zeichnung
 217. Plan
 218. Karte
 219. Diagramm
 220. Skizze
 221. Zeichnung
 222. Plan
 223. Karte
 224. Diagramm
 225. Skizze
 226. Zeichnung
 227. Plan
 228. Karte
 229. Diagramm
 230. Skizze
 231. Zeichnung
 232. Plan
 233. Karte
 234. Diagramm
 235. Skizze
 236. Zeichnung
 237. Plan
 238. Karte
 239. Diagramm
 240. Skizze
 241. Zeichnung
 242. Plan
 243. Karte
 244. Diagramm
 245. Skizze
 246. Zeichnung
 247. Plan
 24

[illegible]

Page 1 of 1



78 WHITE 2014

[illegible]

- С. П. КОЗЛОВ

Organism: *U. p.*

Формирование личности в подотчетности: с психологией (примечание: с психологией обобщено)

[illegible]

82. В каком из перечисленных случаев не требуется оформления документов? А) при приеме на работу; Б) при приеме на работу; В) при приеме на работу; Г) при приеме на работу.

[illegible]

2.2.2. ӨСЗС - 767/СТРММӨ - ОК-0200444. Ата мекени: Шымкент қаласы - мекендігі - Шымкент қаласы, 1990 жылғы 12-ші айының 1-ші күні. Тұрғын үйі: Шымкент қаласы, 1990 жылғы 12-ші айының 1-ші күні.

1. Содержание

1. Содержание 2. Введение 3. Глава I 4. Глава II 5. Глава III 6. Глава IV 7. Глава V 8. Глава VI 9. Глава VII 10. Глава VIII 11. Глава IX 12. Глава X 13. Глава XI 14. Глава XII 15. Глава XIII 16. Глава XIV 17. Глава XV 18. Глава XVI 19. Глава XVII 20. Глава XVIII 21. Глава XIX 22. Глава XX 23. Глава XXI 24. Глава XXII 25. Глава XXIII 26. Глава XXIV 27. Глава XXV 28. Глава XXVI 29. Глава XXVII 30. Глава XXVIII 31. Глава XXIX 32. Глава XXX 33. Глава XXXI 34. Глава XXXII 35. Глава XXXIII 36. Глава XXXIV 37. Глава XXXV 38. Глава XXXVI 39. Глава XXXVII 40. Глава XXXVIII 41. Глава XXXIX 42. Глава XL 43. Глава XLI 44. Глава XLII 45. Глава XLIII 46. Глава XLIV 47. Глава XLV 48. Глава XLVI 49. Глава XLVII 50. Глава XLVIII 51. Глава XLIX 52. Глава L 53. Глава LI 54. Глава LII 55. Глава LIII 56. Глава LIV 57. Глава LV 58. Глава LVI 59. Глава LVII 60. Глава LVIII 61. Глава LIX 62. Глава LX 63. Глава LXI 64. Глава LXII 65. Глава LXIII 66. Глава LXIV 67. Глава LXV 68. Глава LXVI 69. Глава LXVII 70. Глава LXVIII 71. Глава LXIX 72. Глава LXX 73. Глава LXXI 74. Глава LXXII 75. Глава LXXIII 76. Глава LXXIV 77. Глава LXXV 78. Глава LXXVI 79. Глава LXXVII 80. Глава LXXVIII 81. Глава LXXIX 82. Глава LXXX 83. Глава LXXXI 84. Глава LXXXII 85. Глава LXXXIII 86. Глава LXXXIV 87. Глава LXXXV 88. Глава LXXXVI 89. Глава LXXXVII 90. Глава LXXXVIII 91. Глава LXXXIX 92. Глава LXXXX 93. Глава LXXXXI 94. Глава LXXXXII 95. Глава LXXXXIII 96. Глава LXXXXIV 97. Глава LXXXXV 98. Глава LXXXXVI 99. Глава LXXXXVII 100. Глава LXXXXVIII 101. Глава LXXXXIX 102. Глава LXXXXX 103. Глава LXXXXXI 104. Глава LXXXXXII 105. Глава LXXXXXIII 106. Глава LXXXXXIV 107. Глава LXXXXXV 108. Глава LXXXXXVI 109. Глава LXXXXXVII 110. Глава LXXXXXVIII 111. Глава LXXXXXIX 112. Глава LXXXXXX 113. Глава LXXXXXXI 114. Глава LXXXXXXII 115. Глава LXXXXXXIII 116. Глава LXXXXXXIV 117. Глава LXXXXXXV 118. Глава LXXXXXXVI 119. Глава LXXXXXXVII 120. Глава LXXXXXXVIII 121. Глава LXXXXXXIX 122. Глава LXXXXXXX 123. Глава LXXXXXXXI 124. Глава LXXXXXXXII 125. Глава LXXXXXXXIII 126. Глава LXXXXXXXIV 127. Глава LXXXXXXXV 128. Глава LXXXXXXXVI 129. Глава LXXXXXXXVII 130. Глава LXXXXXXXVIII 131. Глава LXXXXXXXIX 132. Глава LXXXXXXXI 133. Глава LXXXXXXXII 134. Глава LXXXXXXXIII 135. Глава LXXXXXXXIV 136. Глава LXXXXXXXV 137. Глава LXXXXXXXVI 138. Глава LXXXXXXXVII 139. Глава LXXXXXXXVIII 140. Глава LXXXXXXXIX 141. Глава LXXXXXXXI 142. Глава LXXXXXXXII 143. Глава LXXXXXXXIII 144. Глава LXXXXXXXIV 145. Глава LXXXXXXXV 146. Глава LXXXXXXXVI 147. Глава LXXXXXXXVII 148. Глава LXXXXXXXVIII 149. Глава LXXXXXXXIX 150. Глава LXXXXXXXI 151. Глава LXXXXXXXII 152. Глава LXXXXXXXIII 153. Глава LXXXXXXXIV 154. Глава LXXXXXXXV 155. Глава LXXXXXXXVI 156. Глава LXXXXXXXVII 157. Глава LXXXXXXXVIII 158. Глава LXXXXXXXIX 159. Глава LXXXXXXXI 160. Глава LXXXXXXXII 161. Глава LXXXXXXXIII 162. Глава LXXXXXXXIV 163. Глава LXXXXXXXV 164. Глава LXXXXXXXVI 165. Глава LXXXXXXXVII 166. Глава LXXXXXXXVIII 167. Глава LXXXXXXXIX 168. Глава LXXXXXXXI 169. Глава LXXXXXXXII 170. Глава LXXXXXXXIII 171. Глава LXXXXXXXIV 172. Глава LXXXXXXXV 173. Глава LXXXXXXXVI 174. Глава LXXXXXXXVII 175. Глава LXXXXXXXVIII 176. Глава LXXXXXXXIX 177. Глава LXXXXXXXI 178. Глава LXXXXXXXII 179. Глава LXXXXXXXIII 180. Глава LXXXXXXXIV 181. Глава LXXXXXXXV 182. Глава LXXXXXXXVI 183. Глава LXXXXXXXVII 184. Глава LXXXXXXXVIII 185. Глава LXXXXXXXIX 186. Глава LXXXXXXXI 187. Глава LXXXXXXXII 188. Глава LXXXXXXXIII 189. Глава LXXXXXXXIV 190. Глава LXXXXXXXV 191. Глава LXXXXXXXVI 192. Глава LXXXXXXXVII 193. Глава LXXXXXXXVIII 194. Глава LXXXXXXXIX 195. Глава LXXXXXXXI 196. Глава LXXXXXXXII 197. Глава LXXXXXXXIII 198. Глава LXXXXXXXIV 199. Глава LXXXXXXXV 200. Глава LXXXXXXXVI 201. Глава LXXXXXXXVII 202. Глава LXXXXXXXVIII 203. Глава LXXXXXXXIX 204. Глава LXXXXXXXI 205. Глава LXXXXXXXII 206. Глава LXXXXXXXIII 207. Глава LXXXXXXXIV 208. Глава LXXXXXXXV 209. Глава LXXXXXXXVI 210. Глава LXXXXXXXVII 211. Глава LXXXXXXXVIII 212. Глава LXXXXXXXIX 213. Глава LXXXXXXXI 214. Глава LXXXXXXXII 215. Глава LXXXXXXXIII 216. Глава LXXXXXXXIV 217. Глава LXXXXXXXV 218. Глава LXXXXXXXVI 219. Глава LXXXXXXXVII 220. Глава LXXXXXXXVIII 221. Глава LXXXXXXXIX 222. Глава LXXXXXXXI 223. Глава LXXXXXXXII 224. Глава LXXXXXXXIII 225. Глава LXXXXXXXIV 226. Глава LXXXXXXXV 227. Глава LXXXXXXXVI 228. Глава LXXXXXXXVII 229. Глава LXXXXXXXVIII 230. Глава LXXXXXXXIX 231. Глава LXXXXXXXI 232. Глава LXXXXXXXII 233. Глава LXXXXXXXIII 234. Глава LXXXXXXXIV 235. Глава LXXXXXXXV 236. Глава LXXXXXXXVI 237. Глава LXXXXXXXVII 238. Глава LXXXXXXXVIII 239. Глава LXXXXXXXIX 240. Глава LXXXXXXXI 241. Глава LXXXXXXXII 242. Глава LXXXXXXXIII 243. Глава LXXXXXXXIV 244. Глава LXXXXXXXV 245. Глава LXXXXXXXVI 246. Глава LXXXXXXXVII 247. Глава LXXXXXXXVIII 248. Глава LXXXXXXXIX 249. Глава LXXXXXXXI 250. Глава LXXXXXXXII 251. Глава LXXXXXXXIII 252. Глава LXXXXXXXIV 253. Глава LXXXXXXXV 254. Глава LXXXXXXXVI 255. Глава LXXXXXXXVII 256. Глава LXXXXXXXVIII 257. Глава LXXXXXXXIX 258. Глава LXXXXXXXI 259. Глава LXXXXXXXII 260. Гла

1.1. Страницы описаний, расположенные между разделами, переименовать следующим образом (согласно указанным в указе-приказе изменениям):

В. В. Игнатьев

[illegible]

Контрактация и управление

.....

— **статья 11** (реформа в соответствии с действующим законодательством и с 1994 года)

[illegible]

Ученые считают, что в будущем, когда будет достигнута стабильность, то есть когда не будет угрозы войны, то тогда и можно будет говорить о возможности создания единого мирового правительства.

а) $\frac{1}{2} \left(\frac{1}{2} + \frac{1}{2} \right) = \frac{1}{2}$ (тогда $\frac{1}{2}$ — это $\frac{1}{2}$ от $\frac{1}{2}$).

ՀԱՅԿԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԴԱՐՄԱՆ ԳԼԽԱՎՈՐ ԲԱՆԿ

Дан документ издается в соответствии с требованиями к оформлению документов. Документ издается в 10 экземплярах, из которых 5 экземпляров передается в архив, а 5 экземпляров - в библиотеку. Документ издается в 10 экземплярах, из которых 5 экземпляров передается в архив, а 5 экземпляров - в библиотеку.

THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY
ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION
455 FIFTH AVENUE
NEW YORK 17, N. Y.

[illegible]

Где эти важные определения Давыдова и обоснование стратегий и тактик управления, стратегий и тактик в парадигме Давыдова и как эти стратегии определяются

77. Статистический отдел предоставляет Статистическому управлению Лесхоза за октябрьский отчет. При этом Лесхоз-мать предоставляет Лесхозу за октябрьский отчет отчеты от владельцев и владельцев части собственности, а также за октябрьский отчет за октябрьский отчет. При этом Лесхоз-мать предоставляет Лесхозу за октябрьский отчет за октябрьский отчет.

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՆՏՀԱՆՈՒԹՅԱՆ ԿԱԶՄԵՆՏԱՆԻ ՄԱՍԻՆ ԵՐԱՆԵՐԻ ԶԱՆԴԱՐԱՅԻՆԱԿ ԼՈՒՐ ԽՈՏՈՒՄԻՆ
ԶԵՆՈՒՄԸ ԵՎ ԵՐԱՆԵՐԻ ԴՆԵՄԱՆԵՐԸ Ե ՅՈՒՆԵՍԿՈՒՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱԶՄԵՆՏԱՆԻ ՄԱՍԻՆ
ԵՐԱՆԵՐԻ ԶԱՆԴԱՐԱՅԻՆԱԿ ԼՈՒՐ ԽՈՏՈՒՄԻՆ

10.1.2. Если в установленном порядке не будет получено одобрения от органов власти, то проект постановления не подлежит рассмотрению и принятию на заседании Правительства.

10-7-68

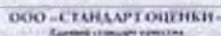
наступает "переломный, решающий" момент. Справедлив ли этот вывод?

[illegible]

...the ...

1991

СТРАЖИТЕЛ: *[Signature]*

[illegible]

52

СПРАВКА
о балансовой стоимости объекта нефинансовых активов
имущества казны по состоянию на 31.01.2024г.

№ п/п	Наименование объекта, инвентарный номер	Общая площадь, кв.м	Балансовая стоимость, руб.	Начисленная амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Стеллажи для открытого хранения инв.№101040172 Стеллажи для открытого хранения труб*швелера*уголка.2*17.2*3.2 (аренда)		173 575,00	173 575,00	0,00

Главный бухгалтер



Патрушева Светлана Ивановна

Прищеп С. А.

СПРАВКА
о балансовой стоимости объекта нефинансовых активов
имущества казны по состоянию на 31.01.2024г.

№ п/п	Наименование объекта, инвентарный номер	Общая площадь, кв.м	Балансовая стоимость, руб.	Начисленная амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Стеллаж мет. для хранения материалов инв.№101040353 Стеллаж изготовлен из трубы нкт (аренда)		18 866,00	18 866,00	0,00

Главный бухгалтер



Патрушева Светлана Ивановна

Прищеп С. А.

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Деловой Союз Оценщиков»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 25387 от 17.05.2024 г.

**на Отчет № 51/24
об определении рыночной стоимости
муниципального имущества: Стеллажи мет. для
хранения материалов, расположенные по адресу:
Ханты-Мансийский автономный округ –Югра,
город Сургут, улица Аграрная, дом 1, Стеллажи
для открытого хранения, расположенные по
адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –
Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1.**

Цель экспертизы:

подтверждение стоимости объекта оценки,
определенной оценщиком в отчете об оценке,
включающая также проверку отчета об оценке на
соответствие требованиям законодательства
Российской Федерации об оценочной деятельности, в
том числе требованиям Федерального закона,
федеральных стандартов оценки и других актов
уполномоченного федерального органа,
осуществляющего функции по нормативно-
правовому регулированию оценочной деятельности,
и стандартов и правил оценочной деятельности
саморегулируемой организации оценщиков, членом
которой является оценщик, подписавший отчет об
оценке.

Период проведения экспертизы:
с 07.05.2024 г. по 17.05.2024 г.

**МОСКВА
2024**

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ЭКСПЕРТИЗУ

Основание проведения экспертизы:	Договор на оказание услуг по проведению экспертизы отчета об оценке № 15 от 17 апреля 2024 года
Заказчик экспертизы:	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута ОГРН 1218600009000 от 16.09.2021 г. ИНН 8602303825 /КПП 860201001 628404, Россия, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Сургут г., Восход ул., зд.4
Исполнитель экспертизы:	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» ОГРН 1107799001310 от 20.07.2012 г. ИНН 7720286797/КПП 770601001 119180, Россия, Москва г., Большая Якиманка ул., д.31, 3 эт., пом. I, комн.22; 22а; 23; 23а; 24; 24а; 40
Вид экспертизы:	Экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.
Объект экспертизы:	Отчет № 51/24 об определении рыночной стоимости муниципального имущества: Стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1, Стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1
Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке:	Не представлены
Дата составления отчета об оценке	02.05.2024 г.
Период проведения экспертизы:	с 07.05.2024 г. по 17.05.2024 г.
Эксперты:	Еценков Алексей Викторович – член Экспертного совета Саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков». Регистрационный номер реестра членов саморегулируемой организации оценщиков № 0343. Дата включения в реестр 01.06.2011 г. Квалификационный аттестат № 000008-005 (Протокол о сдаче ЕКЭ №01 от 06.09.2013 г. Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего профессионального образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА" (МФЮА)) Квалификационные аттестаты: «Единый квалификационный аттестат» № 000008-005 от 06.09.2013, Аккредитованное образовательное частное

	учреждение высшего профессионального образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА" (МФЮА); «Оценка недвижимости» № 000077-1 от 12.09.2017, ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"; «Оценка движимого имущества» № 014770-2 от 21.09.2018, ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"; «Оценка недвижимости» № 021870-1 от 25.06.2021, ФБУ "Федеральный ресурсный центр"; «Оценка движимого имущества» № 029024-2 от 31.08.2021, ФБУ "Федеральный ресурсный центр"
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке	Авторы данного заключения выступают в роли независимых экспертов. Они принимают на себя обязательства произвести экспертизу предложенного Отчета объективно. Гонорар экспертов не зависит от содержания заключения. Его величина определяется объемом и сложностью работы. В соответствии с требованиями конфиденциальности автор накладывает следующие ограничения на использование данного экспертного заключения: • использование результатов экспертизы для любых целей, кроме указанной в данном заключении; • копирование и любое распространение экспертного заключения, использование в средствах массовой информации без письменного согласия авторов. Авторы не обязаны участвовать в различных спорах, разбирательствах в судах, связанных с последствиями оценки, а также не несут ответственности за последствия событий, наступивших в результате законного или незаконного использования данного заключения. Экспертное заключение определяет соответствие или несоответствие отчета действующим документам только на дату оценки, независимо от даты поступления отчета на экспертизу. Возможность использования результатов Отчета после даты оценки определяется оценщиком и не входит в компетенцию эксперта, если это специально не оговорено в задании на экспертизу. Исходя из задач экспертизы – проанализировать отчет об оценке, перед экспертом не ставятся задачи личного ознакомления с объектом оценки и документацией Заказчика, анализа исходных данных, проведения интервью с заказчиком и оценщиком, производства каких-нибудь измерений на местности. Эксперт должен проверить правильность примененных методов и методик, и правильность вычислений посредством анализа текста Отчета. Эксперт не имеет возможности гарантировать точность исходных данных, заявленных оценщиком в отчете. Вышеуказанные объемы работ эксперт выполняет в случае поручения ему проведения повторной оценки объекта.

1.2. СВЕДЕНИЯ ИЗ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Наименование объекта оценки:	Стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1, Стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности

Рыночная стоимость, руб.			
№ п. п.	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (20%) руб.
1.	Стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	7 000,00	5 833,33
2.	Стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	71 600,00	59 666,67
Итого		78 600,00	65 500,00

Вид определяемой стоимости	рыночная
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Дата определения стоимости объекта оценки:	02.05.2024 г.
Предпосылки стоимости:	Рыночная стоимость
Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку):	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Общие допущения и ограничения оценки должны быть указаны в специальном разделе отчета об оценке.

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки» ОГРН 1228600001475 от 22.02.2022 г. 628146, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ, Березовский район, пгт. Игрим, ул. Полевая, д. 30
Оценщик (и), подписавший (ие) отчет об оценке, наименование СРОО, в которой состоит оценщик (и):	Оценщик: Сербская Анна Дмитриевна, Наименование СРО: Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», Дата вступления в СРО: 28.05.2021, Реестровый номер оценщика: 1502
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" соблюдены.
Основание для проведения работ:	Договор № 13 от 16.04.2024 г.



Используемые стандарты оценки:	1. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями). 2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 8. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328. 9. Стандарты и Правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.
--------------------------------	---

1.4. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ЭКСПЕРТИЗЫ:

1. Заверенная копия Отчета №51/24 от 02.05.2024 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328.
10. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 №328.
11. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

2. ПРОВЕРКА ОТЧЕТА НА СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Цель: определить соответствие представленного на экспертизу Отчета требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, а также требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам, а также правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

№	Содержание требований законодательства	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра
01	Общие обязательные требования к составлению отчета об оценке	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, Раздел I	+
01.01	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	ФЗ-135 ст.11,	+
01.02	Отчет на бумажном носителе:	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.3, п.4	-
01.02.01	- пронумерован постранично		не требуется
01.02.02	- прошит		не требуется
01.02.03	- подписан оценщиками, которые проводили оценку		не требуется
01.02.04	- скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор		не требуется
01.03	Отчет, составленный в форме электронного документа:	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.3, п.5	не обязателен
01.03.01	- пронумерован постранично		не обязателен
01.03.02	- подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку		не обязателен
01.03.03	- подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор		не обязателен
01.04	Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.	ФСО-III, п.10	+
01.05	Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:	ФСО-III, п.12	+
01.05.01	1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников		+



	рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки)		
01.05.02	2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.		+
01.06	Информация, предоставленная заказчиком, должна быть подтверждена одним из следующих способов:	ФСО-III, п.13	+
01.06.01	1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;		+
01.06.02	2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.		+
01.07	В отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки	ФСО-VI, п.2	+
01.08	Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников	ФСО-VI, п.2	+
01.09	Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.	ФЗ-135 ст.11,	+
01.10	Подтверждение полученной из внешних источников информации, должно быть выполнено следующим образом:	ФСО-VI, п.8	+
01.10.01	• в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);	ФСО-VI, п.8	+
01.10.02	• в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.	ФСО-VI, п.8	+

01.11	Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.	ФСО-VI, п.2	+
01.12	Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений). В таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 настоящего федерального стандарта оценки.	ФСО-VI, п.6	не требуется
02	Обязательные требования к содержанию отчета об оценке	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, Раздел II	+
02.01	Дата составления отчета	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.1	+
02.02	Порядковый номер отчета	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.1	+
02.03	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.2	+
02.04	Информация, содержащаяся в задании на оценку	ФСО-VI, п.7 пп.3	+
02.04.01	Объект оценки:	ФСО-IV, п.3 пп.1	+
02.04.01.01	- идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик		+
02.04.01.02	- описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости,		+
02.04.01.03	- связанные с правами на объект оценки ограничения и обременения		+
02.04.01.04	- если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.	ФСО-III, п.5	+
02.04.02	Цель оценки	ФСО-IV, п.3 пп.2	+
02.04.02.01	- указание ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)		+
02.04.03	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	ФСО-IV, п.3 пп.3	+
02.04.04	Вид стоимости	ФСО-IV, п.3 пп.4	+
02.04.04.01	- предпосылки стоимости (если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)");		не требуется



02.04.04.01.01	• предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;	ФСО-II п.3 пп.1	не требуется
02.04.04.01.02	• участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);	ФСО-II п.3 пп.2	не требуется
02.04.04.01.03	• дата оценки;	ФСО-II п.3 пп.3	не требуется
02.04.04.01.04	• предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);	ФСО-II п.3 пп.4, ФСО II, п.21	не требуется
02.04.04.01.05	• характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи;	ФСО-II, п.3 пп.5	не требуется
02.04.05	Дата оценки	ФСО-IV, п.3 пп.5	+
02.04.06	Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	ФСО-IV, п.3 пп.6	+
02.04.07	Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	ФСО-IV, п.3 пп.7	+
02.04.08	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	ФСО-IV, п.3 пп.8	+
02.04.09	Указание на форму составления отчета об оценке;	ФСО-IV, п.3 пп.9	+
02.04.10	Дополнительная информация, включаемая в задание на оценку в соответствии с ФСО-10		+
02.04.10.01	Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации	ФСО-10, п.6	+
02.04.10.02	Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов)	ФСО-10, п.6; ФСО- 10, п.4	не требуется
02.04.10.03	Степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра)	ФСО-10, п.8	не требуется
02.04.10.04	Период проведения осмотра	ФСО-10, п.8	+
02.05	Сведения о заказчике оценки:	ФЗ-135 ст.11, ФСО- VI, п.7 пп.5	+
02.05.01	• фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо;		не требуется
02.05.02	• реквизиты юридического лица, если заказчиком является юридическое лицо;		+
02.05.02.01	- полное наименование	ФСО-VI, п.7 пп.5	+
02.05.02.02	- сокращенное наименование (при наличии)	ФСО-VI, п.7 пп.5	+



02.05.02.03	- основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	ФСО-VI, п.7 пп.5	+
02.05.02.04	- место нахождения		+
02.06	Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.4	+
02.06.01	- фамилия, имя, отчество оценщика		+
02.06.02	- сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков)		+
02.06.03	- номер контактного телефона оценщика		+
02.06.04	- почтовый адрес оценщика		+
02.06.05	- адрес электронной почты оценщика		+
02.06.06	- сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков)		+
02.06.07	- наименование саморегулируемой организации оценщиков)		+
02.06.08	- адрес саморегулируемой организации оценщиков)		+
02.07	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор (реквизиты юридического лица):	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.6	+
02.07.01	- полное наименование		+
02.07.02	- сокращенное наименование (при наличии)		+
02.07.03	- основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица		+
02.07.04	- место нахождения		+
02.08	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.7	+
02.09	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием:	ФСО-VI, п.7 пп.8	+
02.09.01	- квалификации		+
02.09.02	- опыта		+
02.09.03	- степени их участия в проведении оценки объекта оценки		+
02.10	Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке	ФСО-III, п.8	+
02.11	Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.9	+
02.12	Указание на методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций	ФСО-VI, п.7 пп.9	+
02.13	Точное описание объекта оценки с указанием: и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки;	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.10	+

02.13.01	если объект принадлежит юридическому лицу - реквизитов юридического лица:		+
02.13.01.01	- полное наименование		+
02.13.01.02	- сокращенное наименование (при наличии)		+
02.13.01.03	- основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица		+
02.13.01.04	- место нахождения		+
02.13.01.05	- балансовая стоимость объекта		+
02.13.02	Количественных и качественных характеристик объекта оценки:		+
02.13.02.01	- имущественные права		+
02.13.02.02	- обременения, связанные с объектом оценки		+
02.13.02.03	- физических свойствах объекта оценки:		+
02.13.02.04	- тип оборудования, класс и т.д.		+
02.13.02.05	- производитель, страна производства, марка/модель, инв. №, количество, шт., серийный/заводской номер		не требуется
02.13.02.06	- крупносерийное, серийное, мелкосерийное производство, единичное на заказ		не требуется
02.13.02.07	- год производства		+
02.13.02.08	- комплектация		+
02.13.02.09	- дополнительное оборудование, оснастка (если применимо)		не требуется
02.13.02.10	- режим работы (кругосуточный, посменный и т.д.)		не требуется
02.13.02.11	- прочие характеристики оборудования из тех.паспорта		не требуется
02.13.03	Износе:		+
02.13.03.01	- износ по результатам осмотра		+
02.13.03.02	- проведенные ремонты и замены деталей, данные о ТО, плановых ремонтах, капитальных ремонтах		не требуется
02.13.04	Устареваниях:		+
02.13.04.01	функциональное - соответствие ГОСТ Р, иностранным стандартам, современная модель (устаревшая), современная технология (устаревшая)		+
02.13.05	Информация о текущем использовании объекта оценки		+
02.13.06	Степень универсальности		+
02.13.07	Место нахождения		+
02.13.08	Фотографии объекта оценки		+
02.13.09	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		+
02.14	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 ФСО III "Процесс оценки", в том числе не отраженные в задании на оценку	ФСО-VI, п.7 пп.11	+
02.15	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	ФСО-VI, п.7 пп.12	+
02.15.01	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на	ФСО-VI, п.7 пп.12	+



	рынке, в период, предшествующий дате оценки		
02.15.02	Анализ рынка в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют.	ФСО-10, п.10	+
02.16	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке		+
02.16.01	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:	ФСО-VI, п.7 пп.13	+
02.16.01.01	• последовательность определения стоимости объекта оценки,		+
02.16.01.02	• обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать		+
02.16.01.03	• процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты		+
02.16.01.04	• согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;		+
02.16.02	В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.	ФСО-V, п.2	+
02.16.03	При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать:	ФСО-V, п.2	+
02.16.03.01	• специфику объекта оценки		+
02.16.03.02	• цели оценки,		+
02.16.03.03	• вид стоимости,		+
02.16.03.04	• достаточность и достоверность исходной информации,		+
02.16.03.05	• допущения и ограничения оценки.		+
02.16.04	Доходный подход	ФСО-V, п.11-23, ФСО-10, п.15	не применялся, отказ обоснован
02.16.04.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:	ФСО-V, п.12	не требуется
02.16.04.01.01	1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);		не требуется
02.16.04.01.02	2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).		не требуется
02.16.04.02	Доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в	ФСО-10, п.15	не требуется



	денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу)		
02.16.04.03	Основные этапы доходного подхода:	ФСО-V, п.16	не требуется
02.16.04.03.01	1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки		не требуется
02.16.04.03.02	2) определение денежного потока		не требуется
02.16.04.03.03	3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;		не требуется
02.16.04.03.04	4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.		не требуется
02.16.04.04	Установление периода прогнозирования		не требуется
02.16.04.04.01	При выборе прогнозного периода учитываются:	ФСО-V, п.18	не требуется
02.16.04.04.01.01	1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;		не требуется
02.16.04.04.01.02	2) период, на который доступна информация для составления прогноза;		не требуется
02.16.04.04.01.03	3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.		не требуется
02.16.04.05	При применении метода капитализации, должен быть указан период, за который берется доход. В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.	ФСО-V, п.19	не требуется
02.16.04.06	При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:		не требуется
02.16.04.06.01	1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;		не требуется
02.16.04.06.02	2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;		не требуется
02.16.04.06.03	3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.		не требуется
02.16.04.07	Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и в период после периода прогнозирования:	ФСО-V, п.16	не требуется

02.16.04.07.01	указание источников дохода, потенциально возможных для объекта на дату оценки с разбивкой по компонентам		не требуется
02.16.04.07.02	анализ загрузки объекта и сравнение с рыночной		не требуется
02.16.04.07.03	учет резерва на капитальный ремонт и замену быстроизнашиваемых конструктивных элементов (даже если фактически собственник не делает резервов)		не требуется
02.16.04.07.04	учет затрат на страхование от ущерба (даже если фактически собственник не страхует имущество)		не требуется
02.16.04.07.05	учет налогов (кроме конечных налогов собственника)		не требуется
02.16.04.07.06	обоснование метода расчета постпрогнозной стоимости		не требуется
02.16.04.08	При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:	ФСО-V, п.20	не требуется
02.16.04.08.01	1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);		не требуется
02.16.04.08.02	2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;		не требуется
02.16.04.08.03	3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;		не требуется
02.16.04.08.04	4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.		не требуется
02.16.04.09	Определение ставки дисконтирования		не требуется
02.16.04.09.01	при использовании метода кумулятивного построения обязательно сопоставление с рыночными данными, обоснование общей величины премии - как получена; расчет величин премий за риски		не требуется
02.16.04.09.02	обоснование выбора метода расчета корректировки на возмещение капитала		не требуется
02.16.04.09.03	структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	ФСО-V, п.17	не требуется
02.16.04.09.04	При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:	ФСО-V, п.22	не требуется
02.16.04.09.04.01	1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;		не требуется
02.16.04.09.04.02	2) допущения оценки;		не требуется
02.16.04.09.04.03	3) вид денежного потока		не требуется
02.16.04.09.04.04	4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:		не требуется
02.16.04.09.04.04.01	• вид объекта оценки		не требуется
02.16.04.09.04.04.02	• сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки)		не требуется



	или рынка производимого с его использованием продукта);		
02.16.04.09.04.04.03	• срок полезного использования объекта оценки;		не требуется
02.16.04.09.04.04.04	• специфические риски объекта оценки.		не требуется
02.16.04.10	В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.	ФСО-V, п.23	не требуется
02.16.04.11	Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов за период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки		не требуется
02.16.04.11.01	обоснование выбора момента дисконтирования - на начало, середину или конец периода		не требуется
02.16.05	Затратный подход	ФСО-V, п.24-33, ФСО-10, п.14	+
02.16.05.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:	ФСО-V, п.25	+
02.16.05.01.01	1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;		+
02.16.05.01.02	2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.		+
02.16.05.02	Затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определены на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки.	ФСО-10, п.14	+
02.16.05.03	Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определены на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства	ФСО-10, п.14	не требуется
02.16.05.04	Расчет износа		+
02.16.05.04.01	при применении затратного подхода рассчитан накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы	ФСО-10, п.14	+

	оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учтены особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.		
02.16.05.05	Расчет стоимости объекта затратным подходом		+
02.16.06	Сравнительный подход	ФСО-V, п.4-10, ФСО-10, п.13	не применялся, отказ обоснован
02.16.06.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:	ФСО-V, п.5	не требуется
02.16.06.01.01	1) активность рынка		не требуется
02.16.06.01.02	2) доступность информации о сделках		не требуется
02.16.06.01.03	3) актуальность рыночной ценовой информации		не требуется
02.16.06.01.04	4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки		не требуется
02.16.06.02	При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.	ФСО-10, п.13	не требуется
02.16.06.03	При проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:	ФСО-V, п.7	не требуется
02.16.06.03.01	1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;		не требуется
02.16.06.03.02	2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);		не требуется
02.16.06.03.03	3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.	ФСО-V, п.7	не требуется
02.16.06.03.04	Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.		не требуется
02.16.06.04	Описание сопоставимых объектов-аналогов		не требуется
02.16.06.05	Аналогов должно быть не менее 3		не требуется
02.16.06.06	Аналоги должны относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект		не требуется

02.16.06.07	По аналогам должны быть описаны их качественные и количественные характеристики и они должны совпадать с приведенными в объявлениях		не требуется
02.16.06.08	Описание, обоснование и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов		не требуется
02.16.06.08.01	размер корректировки должен попадать в диапазоны значений ценообразующих факторов из анализа рынка		не требуется
02.16.06.08.02	по итогам внесения корректировок, суммарная величина относительных корректировок по модулю (за исключением корректировки на торг) (абсолютные перевести в относительные) не должна превышать 60%		не требуется
02.16.06.08.03	коэффициент вариации скорректированных значений цен не должен превышать 30%		не требуется
02.16.06.09	Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам		не требуется
02.16.06.09.01	обоснование выбора методологии взвешивания		не требуется
02.16.06.09.02	обоснование выбора весов - если прямо не следует из методологии		не требуется
02.16.06.09.03	обоснование (расчет) весовых коэффициентов		не требуется
02.16.06.09.04	проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными, приведенными в обзоре рынка		не требуется
02.17	Согласование результатов		+
02.17.01	При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов	ФСО-V, п.3	-
02.17.02	Описание процедуры согласования		не требуется
02.17.02.01	результаты подходов не должны различаться более чем на 20%	ст. 40 НК РФ	не требуется
02.17.02.02	проведение анализа качества результатов оценки в каждом подходе (следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов)		не требуется
02.17.02.03	обоснование выбора методологии взвешивания		не требуется
02.17.02.04	обоснование выбора весовых коэффициентов		не требуется
02.17.03	Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа.	ФСО-V, п.3	не требуется
02.17.04	В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных	ФСО-V, п.3	не требуется



	результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.		
02.18	Раздел отчета: Приложение		+
02.18.01	Копии документов:		+
02.18.01.01	Устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки		+
02.18.01.02	Правоустанавливающих и правоподтверждающих документов		не требуется
02.18.01.03	Документов технической инвентаризации		не требуется
02.18.01.04	Заключений специальных экспертиз		не требуется
02.18.02	Другие документы по объекту оценки		+
02.18.03	Копии источников ценовой и прочей информации, ссылки на которые есть в отчете		+
02.18.04	Копии документов оценщиков		+
02.19	Итоговая стоимость объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.14	+
02.20	Ограничения и пределы применения полученного результата	ФСО-VI, п.7 пп.14	+
02.21	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.15	+

Комментарии эксперта

№	Содержание требований законодательства	Комментарий эксперта
01.02	Отчет на бумажном носителе:	Отчет представлен в виде электронного образа. Предполагается, что электронный образ соответствует отчету на бумажном носителе, оформленному в соответствии с законодательством Российской Федерации.
02.17.01	При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов	Оценка стоимости выполнена с применением только затратного подхода. Процедура согласования не требуется



Вывод:

Содержание отчета соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона об оценочной деятельности, а также требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.



3. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Цель: *определить полноту изложения методических основ определения стоимости объекта оценки и обоснованность применяемых методов оценки при определении стоимости указанного в Отчете объекта оценки (или отказ от их использования).*

Для целей оценки объекта в Отчете использован затратный подход.

1. Расчет стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода.

В рамках затратного подхода использован метод индексации первоначальной стоимости.

Оценщик использовал индексы изменения цен для оценки величины стоимости воспроизводства.

Расчеты корректны.

В расчетах стоимости Оценщик учел накопленный физический износ, в работе использована шкала экспертных оценок состояния.

Признаков функционального и внешнего устаревания Оценщик обосновано не обнаружил.

Замечаний по обоснованию и применению метода и произведенным расчетам нет.

2. Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода.

В рамках данного отчета сравнительный подход не использовался. Отказ от применения сравнительного подхода обоснован.

3. Расчет стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода.

В рамках данного отчета доходный подход не использовался. Отказ от применения доходного подхода обоснован.

Вывод:

Методические основы оценки рыночной стоимости объектов имущества изложены в достаточном объеме. Замечаний по обоснованию, применению метода и произведенным расчетам нет.

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ НА СООТВЕТСТВИЕ ЦЕЛИ ОЦЕНКИ УСТАНОВЛЕННОМУ ВИДУ СТОИМОСТИ, ПРЕДПОСЫЛОК ВИДА СТОИМОСТИ ПРЕДПОЛАГАЕМОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАННОСТИ ВЫБРАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, КОРРЕКТНОСТИ СДЕЛАННЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЙ И ПРОВЕРКИ СООТВЕТСТВИЯ ВЫПОЛНЕННОГО В ОТЧЕТЕ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СООТВЕТСТВУЮЩИМ ПОДХОДАМ И МЕТОДАМ, НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ, ОПРЕДЕЛЕННОЙ ОЦЕНЩИКОМ

Цель: определить полноту и достоверность проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки и соответствие полученных результатов рыночным условиям.

Комментарии:

Экспертом были проведены:

- проверка соответствия цели оценки установленному виду стоимости;
- проверка соответствия предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки;
- анализ обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке;
- проверка корректности сделанных в процессе оценки допущений;
- проверка соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам;
- анализ соответствия используемых Оценщиком для расчета стоимости данных на соответствие состоянию рынка;
- проверочные расчеты стоимости объекта оценки на основании используемых Оценщиком в Отчете подходов и методов. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам;
- проверка соответствия результатов расчета рыночной стоимости, полученных Экспертом, результатам расчетов Оценщика, отраженных в Отчете.

В итоге величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 02.05.2024 г. составляет:

Объект			
Стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1, Стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1			
Рыночная стоимость, руб.			
№ п. п.	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (20%) руб.
1.	Стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	7 000,00	5 833,33
2.	Стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	71 600,00	59 666,67
Итого		78 600,00	65 500,00



Вывод:

Проведенные Экспертом проверка на соответствие цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки, обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, корректности сделанных в процессе оценки допущений и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам, полноты и достоверности проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки не выявили некорректности и ошибочности.

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам.

Замечаний по обоснованию и произведенным расчетам нет.

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете.



5. РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИНЫХ ДЕЙСТВИЙ ЭКСПЕРТА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ

Иных действий при проведении экспертизы на подтверждение стоимости объекта оценки определенной оценщиком в Отчете, экспертом не проводилось.

Рекомендация Экспертного совета НП СРО «ДСО»

Рекомендовать отчет как соответствующий статье 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОТЧЕТУ:

Отчет признается как соответствующий статье 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» по следующим причинам:

1. Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.
2. Методические основы оценки рыночной стоимости объектов имущества изложены в достаточном объеме. Замечаний по обоснованию, применению методов и произведенным расчетам нет.
3. Проведенные Экспертом проверка на соответствие цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки, обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, корректности сделанных в процессе оценки допущений и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам, полноты и достоверности проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки не выявили некорректности и ошибочности.
4. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам. Замечаний по обоснованию и произведенным расчетам нет. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете об оценке, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете об оценке.

Отчет соответствует требованиям закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и Федеральным стандартам оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10).

Вывод по Отчету

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете об оценке, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете об оценке. Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

Утверждаю
Председатель Экспертного
совета

Эксперт



Курепов М. М.

Еценков А. В.



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»

Единый стандарт качества

ИНН 8613008405
КПП 861301001
ОГРН 1228600001475
standartocenki@mail.ru

628146, ХМАО-Югра,
Березовский р-н, пгт. Игрим, ул. Полевая, д. 30

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Стандарт оценки»



А. Д. Сербская

02 мая 2024 года

ОТЧЕТ

№ 51/24

об определении рыночной стоимости муниципального имущества: Стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1, Стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1

Заказчик:

Департамент имущественных и земельных отношений
Администрации города Сургута

Дата оценки:

02 мая 2024 г.

Дата составления отчета:

02 мая 2024 г.

Основание для проведения оценки:

Договор № 13 от 16.04.2024 г.



02 мая 2024 г.

Директору департамента имущественных и
земельных отношений Администрации города
Сургута
А. В. Дворникову

Уважаемый Алексей Викторович!

В соответствии с Договором № 13 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества 16.04.2024 года оценщиками ООО «Стандарт оценки» произведено определение рыночной стоимости муниципального имущества: - **Стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1, Стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1** далее (Объекты оценки).

Определение рыночной стоимости Объекта оценки произведено по состоянию на **02 мая 2024 года**.

В результате оценки рыночная стоимость движимого имущества с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и округления, на дату оценки составляет:

№ п. п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (20%) руб.
1.	Стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	7 000,00	5 833,33
2.	Стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	71 600,00	59 666,67
Итого		78 600,00	65 500,00

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

Оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 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 «Стандарт оценки»



А. Д. Сербская

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	15
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
10. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	39
<u>ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ</u>	40

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта оценки	Балансовая стоимость руб.	Дата ввода в эксплуатацию
Стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	18 866,00	30.10.2002
Стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	173 575,00	30.10.2001

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных методов оценки

Для определения рыночной стоимости объекта оценки рассматривались затратный, сравнительный и доходный подходы. В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты стоимости объекта оценки:

№ п. п	Наименование объекта оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Весовой коэффициент
1.	Стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	6 994,00	–	–	1
2.	Стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	71 634,00	–	–	1

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость движимого имущества с учетом всех допущений, ограничений и округления на дату оценки составляет:

№ п. п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (20%) руб.
1.	Стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	7 000,00	5 833,33
2.	Стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	71 600,00	59 666,67
Итого		78 600,00	65 500,00

1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Договор № 13 на оказание услуг оценке рыночной стоимости муниципального имущества от 16.04.2024 года заключенный между Департаментом имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута – Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки» – Исполнителем, с которым Оценщик заключил трудовой договор, с другой стороны.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости



Оценка Объекта оценки произведена исключительно для целей, определенных 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

Таблица 2.1. Определение задания на оценку

Объект оценки	Стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1, Стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1
Имущественные права на объект оценки	Право собственности Субъект права Администрация города Сургута
Цель оценки ¹	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости ²	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная стоимость
Дата оценки	02 мая 2024 г.
Дата осмотра	02 мая 2024 г.
Дата составления отчета	02 мая 2024г.
Срок проведения оценки	16 апреля 2024 г.– 02 мая 2024 г.
Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки ³	02 мая 2024 г. – 02 ноября 2024 г.
Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отраслевые эксперты не привлекались
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	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.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки будет использоваться в качестве независимого экспертного суждения, о наиболее вероятной рыночной стоимости объектов на дату оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, на которых основывается оценка	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Общие допущения и ограничения оценки должны быть указаны в специальном разделе отчета об оценке.
Ограничения на использование, распространение и публикацию результата оценки, отчета об оценке	Результат оценки может использоваться Заказчиком оценки в соответствии с целью оценки. Распространение и публикация информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного согласия Исполнителя, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.
Форма предоставления итоговой величины стоимости	В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, выражена в рублях РФ
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа

¹ Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (п.9 ФСО I).

² При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость (п.12. ФСО II).

³ Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (ст. 12 №135-ФЗ).

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии⁴

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. 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.
5. 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.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел идентификацию объекта оценки.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки» соответствует требованиям, установленным Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 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 «Стандарт оценки» 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 – 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:

⁴ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требованиям МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.



- 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 ⁵

При выполнении оценки объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Кодекса поведения МСО, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности, ФСО I, II, III, IV, V, VI, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, ФСО № 10, Утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328
 - Стандарты оценки саморегулируемой общественной организации Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков»:
 - - Стандарты и правила оценочной деятельности АССОЦИАЦИЯ «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциация «МСО»), утвержденные Наблюдательным советом АССОЦИАЦИЯ «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.;
 - - взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены.
- 3.2.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

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,

⁵ Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.

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.

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика⁶

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:

Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26, этаж 6, офис 606
тел: (863) 299-42-29, факс: (863) 299-42-30
e-mail: sro-mso@mail.ru

⁶ 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 И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике:

Заказчик	Юридическое лицо
Организационно-правовая форма	Муниципальное казенное учреждение
Полное наименование	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1218600009000
Дата присвоения ОГРН	16.09.2021 г.
ИНН/КПП	8602303825/ 860201001
Место нахождения	628404, Ханты-Мансийский - Югра автономный округ, г Сургут, ул Восход, зд. 4

4.2. Сведения об исполнителе:

Исполнитель	ООО «Стандарт оценки»
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт оценки»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1228600001475
Дата выдачи ОГРН	22.02.2022 г.
ИНН	8613008405
Юридический адрес исполнителя	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Березовский р-н, пгт. Игрим, ул. Полевая, д. 30
Электронный адрес исполнителя	standartocenki@mail.ru
Телефон, факс	8 (3452) 53-31-93
Сведения о страховании ответственности исполнителя	Полис № 1524 PL 0001 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности в страховой компании АО «СОГАЗ» от «19» марта 2024 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 24 марта 2024 года по 23 марта 2025 года.

4.3. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество оценщика	Сербская Анна Дмитриевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включена в реестр оценщиков от 28.05.2021 г. № 1502 тел: (863) 299-42-29, факс: (863) 299-42-30 e-mail: sro-mso@mail.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке, № 231800683292, от 08.11.2022 г. выданный Краснодарским филиалом федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова» по программе «Оценочная деятельность»
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» № 036075-2-2 от 05.04.2024 г. Срок действия до 05.04.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1524 PL 0003 от 01 февраля 2024 года. Страховая сумма 300 000,00 (Триста тысяч) рублей. Срок действия страхового полиса с 07.02.2024 по 06.02.2025 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности – с 2018 года
СНИЛС	628146, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра автономный округ, Березовский р-н, пгт Игрим, Полевая ул, д. 30
Номер контактного телефона Оценщика	169-678-154 38
Адрес электронной почты	8 (909) 366 23 66
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	standartocenki@mail.ru

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов

Вид стоимости объектов оценки, определяемой в данном отчете – рыночная. При определении рыночной стоимости объекта оценки используются следующие стандарты оценки.

Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 328.

5.2. Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данных объектов оценки.

Вид определяемой стоимости – рыночная. В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объект оценки определялась на основе вышеуказанных стандартов.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков», он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки

Документы, предоставленные заказчиком:

Справка о балансовой стоимости объекта нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 31.01.2024 г.

Перечень использованной при проведении оценки объектов оценки литературы:

1. Коммерческие предложения, прайс-листы и Интернет-сайты фирм-производителей.
2. Справочник оценщика машин и оборудования, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования, под редакцией Лейфера Л.А., издание третье, Нижний Новгород, 2023 г.

Описание объекта оценки

Наименование объекта оценки	Балансовая стоимость руб.	Дата ввода в эксплуатацию
Стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	18 866,00	30.10.2002
Стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	173 575,00	30.10.2001

6.1.1. Сведения об имущественных правах

Право собственности. Субъект права Администрация города Сургута

Оцениваемые права – право собственности.

Оценка проводится без учета обременений прав.

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.

6.1.2. 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, например:

- 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.

Информация об обременениях права собственности на объект оценки Заказчиком не предоставлена.

6.1.3. Сведения об износе

Накопленный износ – под накопленным износом понимается общая потеря

стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации, визуального обследования или другой информации.

6.1.4. Сведения об устареваниях

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Выделяют устаревание: функциональное и внешнее.

Функциональное устаревание (обесценение) – это потеря стоимости вследствие появления на рынке новых объектов такого же функционального назначения.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы функционального устаревания не были выявлены.

Экономическое (внешнее) устаревание – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы внешнего устаревания не были выявлены.

6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки

1. 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.

По данному признаку имущество, относится к движимому имуществу.

6.2. Информация о текущем использовании Объекта оценки

Согласно обследованию объекта оценки и данным, предоставленным Заказчиком, имущество используется.

6.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: отсутствуют.

6.4. Балансовая стоимость Объекта оценки

Информация о балансовой стоимости Заказчиком предоставлена. Балансовая стоимость влияет на определение рыночной стоимости.

7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. 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 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 объекта оценки (далее – отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200, 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.

- В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);

- 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки (п. 12 ФСО III).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем Объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель Объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на Объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19 октября 2009 г. №03-07-172/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено контрактом на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода



расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

7.2. Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки

- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объект оценки. Объект оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость Объекта оценки. На Оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.

- Источником информации о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки является предоставленный Заказчиком пакет документов. Для уточнения и получения недостающих данных Оценщик обращается к Заказчику. Установление Оценщиком количественных и качественных характеристик Объекта оценки, в том числе путем визуального освидетельствования (осмотра), не предусмотрено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценочной деятельности. Оценщик 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.

7.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

- Информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, Интернет - источники), а также полученная Оценщиком от агентств недвижимости, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

- Оценщик не гарантирует неизменность сведений, использованной при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.

- При сборе рыночной информации Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости объекта недвижимости. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.

- В случае уточнения характеристик объектов-аналогов по телефону у продавца объекта, Оценщик считает данную информацию достоверной и использует ее при проведении оценки.

- В настоящем отчете все расчеты выполнены с помощью программы Microsoft Excel. В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение, данное разъяснение есть на официальном сайте <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основные тенденции социально-экономического развития Сургутского муниципального района Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2023 году

Социально-экономическое развитие Сургутского района в 2023 году характеризует стабильное развитие муниципалитета.

По итогам 2023 года Сургутский район достиг следующих результатов:

объём промышленного производства составил 1 739,0 млрд. руб.;

объём инвестиций в основной капитал увеличился до 307,2 млрд. руб.;

рождаемость в районе превышает смертность в 2,3 раза;

среднедушевые денежные доходы населения обеспечили 3,5 прожиточных прожиточных минимума в среднем на душу населения;

среднемесячная начисленная заработная плата увеличилась по сравнению с 2022 годом на 4,1 %.

Показатели	2022 год	2023 год
Индекс физического объема промышленного производства, % (в сопоставимых ценах)	107,0	95,7
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, % (в сопоставимых ценах)	116,8	95,0
Среднедушевые доходы населения, тыс. руб.	70,0	72,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %	108,3	101,1
Индекс физического объема оборота розничной торговли, % (в сопоставимых ценах)	104,6	105,2
Индекс физического объема платных услуг населению, % (в сопоставимых ценах)	99,5	101,4
Индекс потребительских цен по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре, %	108,56	102,31
Доходы бюджета Сургутского района, млн. руб.	17 067,3	18 968,4
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет Сургутского района, млн. руб.	6 611,0	7 131,5
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированном бюджете Сургутского района, %	38,7	37,6

В отчётном году на территории района:

введено в эксплуатацию беспрецедентное количество жилья - 92,244 тыс. кв. м жилья, на 1,3 тыс. кв. м жилья больше, чем в 2022 году;

введены в эксплуатацию 12 объектов социально-культурного назначения, в том числе «Спортивно-досуговый комплекс пгт. Белый Яр, 2 очередь. Культурно-досуговый центр», «Молодёжный центр в с.п. Ульт-Ягун» и 26 объектов производственного назначения, в том числе объект: «Водозаборное очистное сооружение 16 000 м3/сут. Водоочистная станция 8 000 м3/сут. Реконструкция станции обезжелезивания. ХМАО-Югра, Тюменская обл., Сургутский район, г.п. Федоровский. Корректировка»;

уровень регистрируемой безработицы достиг минимума за всю историю наблюдений и составил 0,11 % (при среднеокружном уровне 0,31 %);

в совокупности заменено 5,58 км ветхих инженерных сетей;

в поселениях района реализовано 15 мероприятий по благоустройству.

За 2023 год, благодаря реализации государственных полномочий, государственных программ Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и муниципальных программ, улучшили свои жилищные условия более 2,1 тыс. жителей Сургутского района.

В 2023 году в Сургутском районе продолжена реализация национальных проектов. Администрация Сургутского района принимала участие в реализации 5 национальных проектов:

«Демография», «Жильё и городская среда», «Образование», «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы», «Культура». Все запланированные портфелями проектов показатели (28) исполнены в полном объёме.

Промышленное производство

По оценке за 2023 год объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по крупным и средним предприятиям промышленной продукции района составил 1 739,0 млрд. руб.

Структура промышленного производства Сургутского района по основным видам деятельности

Вид деятельности	Объём (оценка) млн. руб.	Удельный вес, %
Всего отгружено товаров, выполнено работ и услуг промышленного производства:	1 739 009,5	100,0
в том числе:		
Добыча полезных ископаемых	1 661 549,3	95,5
Производство и распределение электроэнергии, газа, пара, кондиционирование воздуха	21 429,6	1,2
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1 024,0	0,1
Обрабатывающие производства	55 006,6	3,2

В 2023 году объём промышленного производства в условиях снижения цены и объёмов добычи нефтяного и газового сырья снизился на 6,3 % в действующих ценах к уровню 2022 года.

Индекс промышленного производства к 2022 году составил 95,7 %, в том числе по видам экономической деятельности: добыча полезных ископаемых – 95,5 %, обрабатывающие производства – 101,0 %, производство и распределение электроэнергии, газа, пара – 99,2 %, водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 101,9 %.

В 2023 году на территории района добычу нефти осуществляли 7 нефтедобывающих компаний и 17 независимых компаний недропользователей.

С начала года нефтегазодобывающими предприятиями по оценке отгружено продукции и выполнено работ и услуг на сумму 1 661,5 млрд. руб. или 95,5 % в сопоставимых ценах к 2022 году.

По предприятиям и организациям обрабатывающих производств района объём отгруженных товаров, выполненных работ и услуг за 2023 год составил 55,0 млрд. руб. или 101,0 % в сопоставимых ценах к 2022 году.

Основным предприятием в обрабатывающем производстве, занимающимся переработкой нефти, газа и газового конденсата, является филиал ООО «Газпром переработка» «Завод по стабилизации конденсата им. В.С. Черномырдина».

В отчётном году наблюдалось увеличение объёма производства по отдельным продуктам в сравнении с прошлым годом:

- широкой фракции лёгких углеводородов (ШФЛУ) на 26,6 %;
- конденсата газового стабильного на 95,0 %;
- метанола на 4,0 %.

Основным предприятием в деревообрабатывающей отрасли района является ООО «Сургутмебель». Объём отгруженных товаров по виду деятельности «Обработка древесины и производство изделий из дерева» за 2023 год составил 2 403,6 млн. руб. или 86,5 % в действующих ценах к 2022 году.

Обработка древесины и производство изделий из дерева в Сургутском районе
в 2022 и 2023 годах



Наименование продукции	Ед. изм.	2022 год	2023 год	Темп, %
Вывозка древесины	тыс. куб. м	74,3	82,9	111,6
Производство пиломатериалов	тыс. куб. м	20,6	15,1	73,3
Пеллеты	тыс. т	10,8	9,0	83,3
Блоки оконные и блоки дверные из дерева в сборе	тыс. кв. м	6,3	4,6	73,0
Помещения контейнерного типа (вагон – дома)	тыс. шт.	0,55	0,41	74,5

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг предприятиями по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха составил 21,4 млрд. руб. или 99,2 % в сопоставимых ценах к уровню 2022 года.

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг предприятиями по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений за 2023 год по оценке составил 1,02 млрд. руб., что на 1,9 % в сопоставимых ценах выше уровня 2022 года.

Сельское хозяйство

Одним из важных секторов экономики района является сельское хозяйство, которое в районе представлено крестьянско-фермерскими хозяйствами, личными подсобными хозяйствами, предприятием ООО «Обь-регион», рыбодобывающими и рыбоперерабатывающим предприятиями.

За отчётный год всеми сельхозпроизводителями района произведено:

молока - 2 317 тонн (2022 год - 2 135 тонн);

мяса – 7 965 тонн (2022 год - 8 416 тонн);

яиц - 6,200 млн. шт. (на уровне 2022 года).

Поголовье птицы составило 280,0 тыс. голов.

Поголовье крупного рогатого скота составило 1 019 голов (2022 год - 1 050 голов).
Поголовье свиней сократилось до 300 голов.

В совокупности 35 крестьянских (фермерских) хозяйств произвели 15,0 % мяса, 88,0 % молока, 85,0 % яиц от общего объёма произведённой в районе сельскохозяйственной продукции.

Личными подсобными хозяйствами произведено продукции: 1,0 % мяса, 12,0 % молока, 15,0 % яиц от общего объёма произведённой в районе сельскохозяйственной продукции.

Предприятие ООО «Обь-регион» является основным производителем сельскохозяйственной продукции, доля которого составляет 84,0 % от общего объёма производства мяса в районе. В натуральном выражении произведено 6 700 тонн мяса птицы.

На предприятии работают 12 корпусов по выращиванию птицы с одновременной посадкой до 400 тыс. голов бройлеров. Предприятие развивается, увеличивая ассортимент выпускаемой продукции, который составляет более 100 наименований полуфабрикатов и колбасных изделий.

Реализация произведённой продукции осуществляется посредством 20 передвижных торговых павильонов (купав), расположенных в поселениях Фёдоровский, Барсово, Лянтор, г. Сургуте. В пгт. Белый Яр работает фирменный магазин предприятия. В рамках уже сложившихся торговых отношений поставки фирменной продукции осуществляются в такие торговые сети как «Лента», «Перекресток», «О`КЕЙ», «Магнит», «Пятёрочка».

Сельскохозяйственные товаропроизводители района в 2023 году принимали участие в фестивалях и ярмарках: XI межрегиональной агропромышленной выставке Уральского федерального округа (г. Екатеринбург), в выставке-ярмарке окружных товаропроизводителей «Товары земли Югорской» (г. Ханты-Мансийск), уличной торговле на территории гипермаркета «Лента» в г. Сургуте.

Реализация финансовой поддержки сельскохозяйственным производителям района осуществляется в рамках государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа –

Югры «Развитие агропромышленного комплекса» и муниципальной программы Сургутского района «Развитие агропромышленного комплекса».

В целях создания условий для наращивания объёмов сельскохозяйственной продукции за счёт средств окружного бюджета производителям сельхозпродукции предоставлены в 2023 году субсидии на общую сумму 381 465,3 тыс. руб., в том числе направленные:

- на поддержку и развитие животноводства – 322 966,8 тыс. руб.;
- на развитие рыбохозяйственного комплекса – 13 868,0 тыс. руб.;
- на поддержку и развитие малых форм хозяйствования – 44 630,5 тыс. руб.

В рамках муниципальной программы Сургутского района «Развитие агропромышленного комплекса» на поддержку рыбной отрасли за счёт средств бюджета района предоставлена субсидия на возмещение затрат, связанных с добычей (выловом) рыбы в сумме 13 500,0 тыс. руб.

Основным предприятием рыбоводящей отрасли в районе является ООО «Восход». За 2023 год предприятием выловлено 93 тонны рыбы.

ИП Даитбекова М.М. переработала и реализовала в отчётном году 691 тонну рыбопродукции.

Инвестиции, строительство

По итогам 2023 года объём инвестиций в основной капитал за счёт всех источников финансирования по оценке составил 307,2 млрд. руб., что на 1,6 % в действующих ценах выше уровня предыдущего года.

В отраслевой структуре инвестиций доминирующее положение занимают инвестиции организаций нефтегазодобывающего комплекса, направленные на развитие, строительство и поддержание производственных мощностей.

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» за 2023 год, по оценке составил 29,3 млрд. руб., что на 1,5 % в сопоставимых ценах больше уровня 2022 года.

В течение отчётного периода администрацией Сургутского района осуществлялась деятельность, связанная с оформлением документов для выдачи разрешений на строительство объектов и по отводу земельных участков под строительство, подготовкой проектно-сметной документации, осуществлением технического надзора за строительством и реконструкцией объектов жилых и общественных зданий, зданий коммунального назначения, инженерных сетей и коммуникаций.

В отчётном году введено в эксплуатацию 92 243,6 кв. м жилья (в том числе 47 765,6 кв. м - за счёт средств инвесторов, 44 478,0 кв. м - за счёт средств населения (индивидуальное жильё), что на 42 % выше планового показателя (64 950,0 кв. м).

Введено в эксплуатацию 12 объектов социально-культурного назначения, в том числе «Спортивно-досуговый комплекс пгт. Белый Яр, 2 очередь. Культурно-досуговый центр», «Молодёжный центр в с.п. Ульт-Ягун».

В отчётном периоде на территории района за счёт всех источников финансирования введены в эксплуатацию 26 объектов производственного назначения, в том числе объект: «Водозаборное очистное сооружение 16 000 м³/сут. Водоочистная станция 8 000 м³/сут.» Реконструкция станции обезжелезивания» в г.п. Фёдоровский».

За последние пять лет в Сургутском районе введены в эксплуатацию следующие объекты по всем источникам финансирования.

Таблица 4

Ввод объектов в Сургутском районе в 2019 – 2023 годах

	Вид объекта	Ед. изм.	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год
1.	Жилье, в том числе:						
	Индивидуальные жилые дома	кв. м	14 177,4	30 402,6	30 876,0	29 233,0	44 478,0



	Вид объекта	Ед. изм.	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год
	Многokвартирные жилые дома	кв. м	42 967,9	45 044,4	52 637,9	61 692,2	47 765,6
2.	Объекты соцкультбыта и сервисного обслуживания	шт.	10	11	6	13	12
3.	Объекты производственного назначения	шт.	27	29	17	24	26

В 2023 году продолжена реализация программ, направленных на строительство жилья, транспортной инфраструктуры, модернизацию объектов жилищно-коммунального хозяйства и объектов социальной сферы.

Демография

По данным Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу (далее – Тюменьстат) численность постоянного населения района составила на начало 2023 года 127,611 тыс. чел.

В 2023 году факторами увеличения демографического потенциала муниципалитета стали положительный естественный прирост, сложившийся благодаря превышению показателей рождаемости над показателями смертности населения в 2,3 раза, и миграционный прирост, который оценивается на уровне 1,035 тыс. чел.

Число родившихся в отчётном году составило по оценке 1,535 тыс. чел. (2022 год – 1,602 тыс. чел.). По сравнению с предыдущим годом в отчётном году зафиксировано незначительное увеличение смертей - с 645 умерших в 2022 году до 655 умерших в 2023 году.

Коэффициент рождаемости сложился выше уровня среднеокружного ожидаемого значения (11,9 рождений на 1000 чел. в районе и 10,5 - в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре⁷), а коэффициент смертности - ниже, чем в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре (5,1 смертей на 1000 чел. в районе против 6,5 в целом по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре⁸).

Величина естественного прироста за 2023 год составила 0,88 тыс. чел. (2022 год – 0,957 тыс. чел.). Коэффициент естественного прироста выше, чем в целом по округу, 6,8 промилле против 4,09.

Динамика показателей демографического развития¹⁰

Наименование показателя	2021 год	2022 год	2023 год (оценка)
Численность постоянного населения на начало года, тыс. чел.	126,110	126,645	127,611
Численность родившихся, тыс. чел.	1,633	1,602	1,535
Коэффициент рождаемости, промилле	12,9	12,9	11,9
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	11,6	11,1	10,5
Численность умерших, тыс. чел.	0,762	0,645	0,655
Коэффициент смертности, промилле	6,0	5,1	5,1
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	8,5	6,5	6,5
Естественный прирост, тыс. чел.	0,871	0,957	0,880
Коэффициент естественного прироста, промилле	6,9	7,5	6,8
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	3,1	4,6	4,0
Миграционный прирост, тыс. чел.	-0,113	0,009	1,035
Численность постоянного населения на конец года, тыс. чел.	126,64511	127,611	129,526
Среднегодовая численность населения, тыс. чел.	126,489	127,128	128,569

⁷ Распоряжение Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 09.10.2023 № 669-рп «О прогнозе социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов».

⁸ Там же.

⁹ Там же.

¹⁰ Показатели демографического развития по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре приведены в соответствии с распоряжением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 09.10.2023 № 669-рп «О прогнозе социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов».

¹¹ Данные Федеральной службы государственной статистики с учётом итогов Всероссийской переписи населения 2020 года.

По итогам 2023 года ожидается положительное сальдо миграции в количестве 1,035 тыс. чел. Число прибывших по оценке составило в 2023 году 6,301 тыс. чел., выбывших – 5,266.

По оценке население района увеличилось за 2023 год с 127,611 тыс. чел. на начало года до 129,526 тыс. чел. к концу года, на 1,915 тыс. чел.

Среднегодовая численность постоянного населения по оценке за 2023 год сложилась в количестве 128,569 тыс. чел., на 1,1 % больше по отношению к 2022 году.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;

физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;

экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;

максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Расчет рыночной стоимости объекта оценки производился для использования объекта по назначению, как наиболее эффективного.



10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (п. 1 ФСО V).

10.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

10.2.1. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта (п.12 ФСО V).

10.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

Существует два способа определения стоимости имущества в рамках доходного подхода:

- первый способ – определить доход от сдачи в аренду оцениваемого имущества, затем с помощью метода дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость оцениваемого имущества;

- второй способ – рассчитать чистый доход от функционирования приносящей доход системы (т.е. определить прогнозируемые денежные потоки предприятия) частью которой являются оцениваемые объекты. Затем методом остатка вычленяется часть дохода, которую можно отнести к оцениваемым объектам. Далее с помощью метода дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость оцениваемого имущества.

Доходный подход при оценке движимого имущества, как правило, не применяется ввиду следующих обстоятельств: доходный подход даёт достаточно точные результаты в случае, когда объект оценки является типично доходным объектом, способным генерировать доход как самостоятельная единица; оборудование является, с одной стороны массовым изделием, с другой – не является типично доходным объектом, поэтому их оборот на рынке, в подавляющем большинстве, подчиняется закономерностям рынков с совершенной конкуренцией.

10.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода

Доходный подход в рамках настоящей оценки не применяется, так как не существует достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с ним расходы.

10.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

10.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

Вторичный рынок продажи оцениваемого вида имущества на дату проведения оценки не достаточно развит. На дату оценки не имеется информации о ценах предложений по продаже имущества, аналогичного оцениваемому. Данный подход к оценке базируется на информации о недавних рыночных сделках либо объектах, выставленных на продажу. В его основу положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

10.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

На дату проведения оценки, для движимого имущества, входящего в состав объекта оценки, не выявлено достаточное количество предложений по продаже объектов, аналогичных оцениваемым. Таким образом, сравнительный подход в рамках настоящей оценки не применяется.

10.2.3. Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

Согласно п. 25 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

10.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение Объекта оценки

Затратный подход основан на принципе замещения, который гласит, что типичный инвестор или покупатель не заплатит за имущество больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

При осуществлении затратного подхода, для расчета стоимости движимого имущества могут быть использованы следующие методы оценки:

–индексный метод;

–метод стоимости воспроизводства.

Основные этапы процедуры оценки затратным подходом.

Расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

Определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

Вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

$РС = ПВС (ПЗС) - И,$

где РС – рыночная стоимость, руб.;

ПВС (ПЗС) – полная стоимость воспроизводства/замещения, руб.;

И – износ, руб.

10.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату



оценки (п. 18 ФСО № 1).

При оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

При применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией Объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости приобретения нового аналогичного объекта движимого имущества со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость приобретения аналогичного объекта, затем, вычитается накопленный износ. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Оценка по затратному подходу может производиться на основе одного из двух видов стоимости воссоздания: стоимости замещения или восстановительной стоимости. В первом случае речь идет о текущих расходах на воссоздание в первоначальном виде улучшений с функциональными свойствами, аналогичными оцениваемому объекту, но с применением современных строительных материалов и технологий. Во втором случае воссоздаются улучшения, являющиеся точной копией оцениваемого объекта, с использованием аналогичных материалов, конструкций и т.д., но по текущим ценам.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на приобретение идентичного (аналогичного) объекта с последующим учётом износа оцениваемого объекта. В рамках настоящей оценки оценщику представляется возможным определить рыночную стоимость объектов оценки затратным подходом, так как существуют вся необходимая информация о количественных и качественных характеристиках объектов оценки

Индексный метод. Данный метод применяется при расчете уникальных объектов, для которых не существует эффективного рынка. При индексации определяется полная восстановительная стоимость имущества, то есть полная стоимость затрат, которые должна была бы осуществить организация, ими владеющая, если бы она должна была полностью заменить их на аналогичные новые объекты по рыночным ценам, существующим на дату оценки.

Метод состоит в приведении старой стоимости (цены) объекта к современному уровню цен с помощью корректирующих индексов (индексов-дефляторов). Если известны ценовые индексы для той группы продукции, к которой относится данный объект, за временной интервал от момента старой цены до момента оценки, то осуществляют прямое индексирование цены объекта.

Индексы цен представляют собой относительные показатели, отражающие динамику изменения цен.

В настоящей оценке для определения рыночной стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода оценщиком применяется индексный метод. Данный метод основан на использовании системы текущих и базисных индексов по отношению к

стоимости, определяемой в базисном уровне. Приведение в уровень текущих цен производится путем перемножения базисной стоимости объекта на соответствующий текущий индекс.

Индекс – отношение стоимости, какого-либо объекта, к примеру, строительной продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

В распоряжении оценщика имеется информация о первоначальной балансовой стоимости имущества по состоянию на дату принятия конкретного оборудования на баланс. Поэтому в процессе настоящей оценки, за базу расчета стоимости имущества принимаем указанную выше стоимость, с последующей корректировкой (применением расчетного коэффициента) на дату проведения оценки.

Для определения полной восстановительной стоимости оцениваемых объектов оценщиком были применены корректирующие коэффициенты. Каждый коэффициент был выбран оценщиком в зависимости от даты принятия объекта на баланс.

Полная восстановительная стоимость Объекта оценки на дату проведения оценки определялась по формуле:

$$C_{00} = C * И, \text{ где:}$$

C – первоначальная балансовая стоимость имущества по состоянию на дату принятия конкретного вида основных средств на баланс.

И – Индекс изменения балансовой стоимости основных фондов при пересчете в восстановительную стоимость по периодам их приобретения (изготовления, строительства) от цен даты ввода по балансу до даты оценки. Данный индекс определен оценщиком как произведение индексов потребительских цен на непродовольственные товары по Российской Федерации за соответствующий период, источник информации: Официальный сайт федеральной службы государственной статистики (Сайт Интернет: <https://rosstat.gov.ru/>), каждый индекс рассчитан оценщиком в расчетной таблице ниже в зависимости от даты ввода каждого объекта.

Подробное обоснование индекса

Для того, чтобы определить индекс изменения балансовой стоимости сначала необходимо перейти на сайт федеральной службы государственной статистики <https://rosstat.gov.ru/>. Сайт выглядит следующим образом:

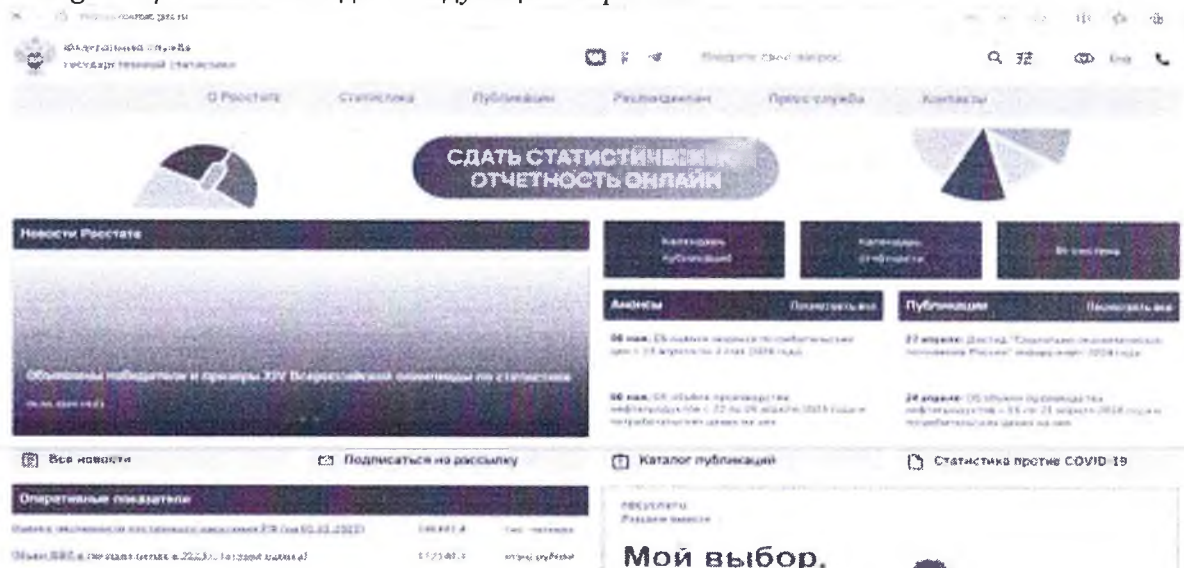


Рисунок 1– Главная страница сайта «Федеральная служба Государственной статистики»



Далее переходим в раздел официальной статистики «Цены» и выбираем пункт «Цены, инфляция», так как целью оценки является определение рыночной стоимости объектов.

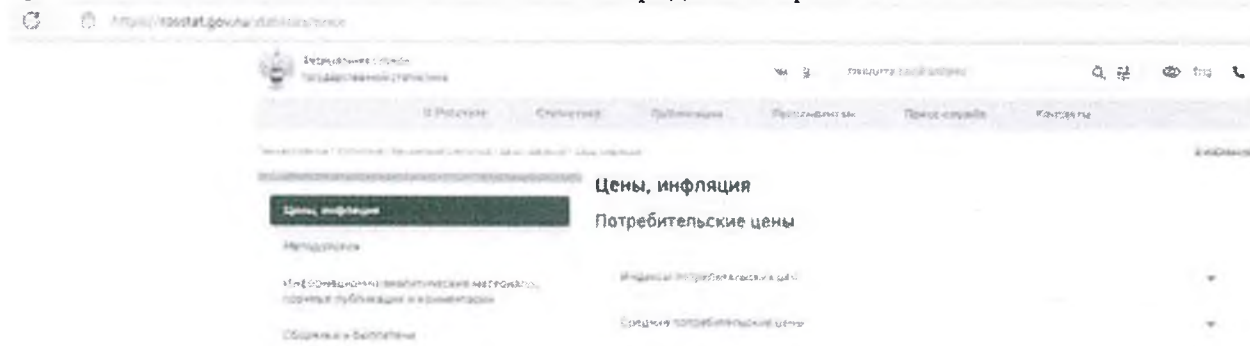


Рисунок 2 – Раздел «официальная статистика»

Далее выбираем регламентную таблицу индексов потребительских цен на товары и услуги.

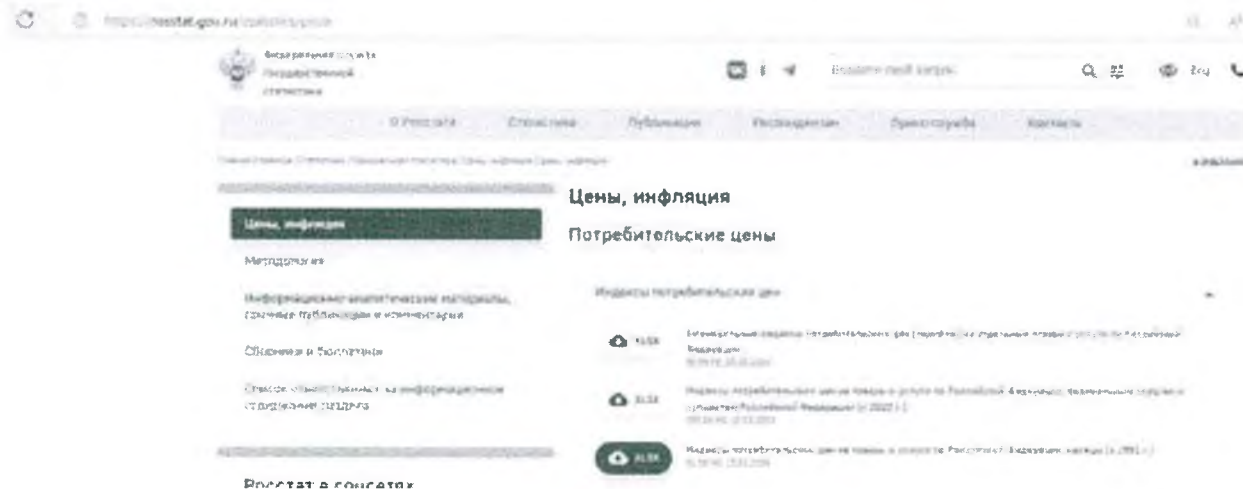


Рисунок 3 – Подраздел «Цены»

Таблица выглядит следующим образом:

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
к концу предыдущего месяца																				
январь	109,00	311,10	116,31	110,70	111,97	102,69	100,99	100,54	106,16	102,17	101,35	101,23	101,08	100,51	100,37	100,41	100,40	100,62	100,72	100,23
февраль	105,90	147,60	122,81	108,92	109,79	102,20	100,59	100,28	104,01	101,32	101,34	100,77	100,88	100,42	100,35	100,45	100,33	100,59	101,60	100,30
март	104,60	141,90	120,62	107,70	109,17	101,86	100,82	100,21	103,20	101,38	101,25	100,68	100,81	100,44	100,39	100,42	100,38	100,74	101,43	100,39
апрель	170,50	125,40	117,82	107,22	108,72	101,37	100,53	100,17	104,03	101,49	100,87	100,77	100,63	100,58	100,51	100,28	100,40	100,88	100,99	100,34
май	105,40	111,80	115,47	105,45	105,56	101,18	100,57	100,08	102,71	101,09	100,87	101,19	100,58	100,77	100,43	100,41	100,35	100,79	100,65	100,42
июнь	102,20	112,10	116,45	105,00	104,58	101,12	100,45	99,99	101,62	100,83	100,59	101,13	100,54	100,67	100,31	100,34	100,30	100,74	100,78	100,21
июль	102,80	109,80	119,22	105,00	105,29	100,91	100,38	100,07	101,90	100,84	100,53	100,57	100,47	100,56	100,43	100,40	100,37	100,69	100,60	100,26
август	104,10	110,30	121,02	105,60	106,24	101,13	100,55	107,14	102,39	101,38	100,79	100,68	100,58	100,52	100,53	100,76	100,60	100,57	100,63	100,37
сентябрь	103,90	112,80	122,32	107,40	106,04	101,17	100,82	154,30	102,74	102,05	101,16	100,87	100,87	100,87	101,09	100,76	100,77	100,67	100,66	100,58
октябрь	105,00	119,90	119,33	116,40	105,05	101,23	100,85	107,43	102,16	101,89	101,31	100,91	100,96	100,74	100,71	100,61	100,86	100,81	100,57	100,63
ноябрь	108,60	125,60	115,62	112,50	104,63	100,93	100,68	104,31	101,53	101,47	101,06	100,86	100,84	100,67	100,63	100,56	100,86	100,47	100,42	100,65
декабрь	110,50	126,90	111,61	111,90	103,01	100,72	100,61	106,28	101,14	101,18	100,92	100,67	100,59	100,38	100,48	100,45	100,74	100,12	100,21	100,48
к декабрю предыдущего года																				
декабрь	310,70	2673,44	741,80	269,00	216,30	117,82	108,11	199,54	139,15	118,49	112,73	110,85	109,19	107,37	106,41	106,01	106,54	107,96	109,65	104,95



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Компьютеризованная оценка

на конец периода, в %													
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
102,60	100,76	101,76	101,02	105,66	101,19	100,85	100,50	101,27	100,69	101,01	101,44	101,32	101,26
101,22	100,68	100,81	101,18	103,29	100,68	100,20	100,35	100,79	100,57	101,22	101,56	100,79	100,77
100,94	100,81	100,41	101,76	101,57	100,40	100,14	100,53	100,53	100,96	100,82	106,73	100,13	100,17
100,36	100,23	100,70	101,29	100,33	100,42	100,60	100,43	100,43	101,72	100,75	102,87	100,29	
100,03	100,56	100,95	101,45	100,07	100,37	100,59	99,94	100,41	100,16	100,96	100,60	99,69	
99,75	101,61	100,50	100,69	99,55	100,12	101,02	100,38	99,52	100,17	100,64	98,90	99,99	
99,29	101,11	99,95	99,94	99,73	99,96	99,03	99,67	99,70	99,93	99,50	98,47	100,49	
98,63	99,48	99,25	99,74	99,34	99,41	98,20	99,62	99,09	99,23	99,49	98,64	99,94	
99,35	100,14	99,98	101,00	100,42	99,86	99,29	99,92	99,56	99,59	100,99	99,62	100,86	
100,51	100,53	101,11	101,17	101,04	100,78	100,38	100,55	100,18	100,62	102,17	100,28	101,35	
100,52	100,45	100,94	101,99	101,16	100,72	100,20	100,99	100,45	101,34	101,27	100,40	101,55	
100,67	100,88	100,75	103,25	101,18	100,58	100,60	101,70	100,65	101,53	101,36	100,60	101,49	
103,87	107,48	107,32	115,43	114,00	104,57	101,07	104,66	102,58	106,69	110,62	110,29	108,16	102,21

Рисунок 4 – Индексы потребительских цен, % к предыдущему месяцу

Далее алгоритм нахождения индекса перехода балансовой стоимости сводится к следующему: находится индекс прироста стоимости на каждый отчетный период.

Соответственно, для того, чтобы найти индекс изменения стоимости на определенную дату принятия к учету, нужно умножить индексы прироста стоимости с последующего месяца даты принятия к учету этого же года и до даты оценки.

Основанием для определения даты принятия к учету объектов оценки является информация, предоставленная заказчиком.

Таблица 10.1. Расчет затрат замещения движимого имущества, входящего в состав объекта оценки индексным методом

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кол-во в шт.	Дата постановки на баланс	Балансовая стоимость, руб.	Индекс изменения стоимости	Стоимость замещения на дату оценки с учетом НДС (20%), руб.
1.	Стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	30.10.2002	18 866,00	4,119	93 250,86
2.	Стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	30.10.2001	173 575,00	4,5855	955 113,79

Методология определения величины износа

Принято выделять три вида износа:

1. Физический износ;
2. Функциональное (моральное устаревание);
3. Внешнее устаревание (результат воздействия внешних экономических факторов).

Для оценки физического износа (Иф) спецтехники в общем случае применяется методика, учитывающая как эффективный возраст, так и нормативный возраст.

Износ и устаревания – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение

потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Структура износа и устареваний представлена на рисунке ниже:



Рисунок 1 – Структура износа и устареваний

Источник информации: Учебник «Оценка машин и оборудования» Под редакцией Антонова В. П. (стр. 109)

Износ и устаревания определяются как уменьшение стоимости объекта (обесценение), которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, экономического устаревания или комбинации этих источников.

Износ и устаревания (И), складывающийся из физического и различных видов функционального и экономического устареваний, определяется по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{\text{физ}}) \times (1 - У_{\text{эк}}) \times (1 - У_{\text{функ}}),$$

где:

И – величина износа и устареваний;

$И_{\text{физ}}$ – величина физического износа;

$У_{\text{эк}}$ – величина экономического устаревания;

$У_{\text{функ}}$ – величина функционального устаревания.

Физический износ – потеря стоимости, вызванная изнашиванием, которое сокращает жизнь и полезность объекта. При определении величины физического износа учитывалось то, как имущество эксплуатировалось, начиная с момента ввода в эксплуатацию.

Расчет износа, обусловленного техническим состоянием имущества на день осмотра.

К дефектам эксплуатации (в качестве факторов снижения стоимости имущества по причине ненадлежащего ухода) относятся:

- следы и последствия деформации;
- трещины элементов;
- загрязнение элементов;
- ослабление крепления элементов и соединений;
- физические дефекты комплектующих;
- прочие неисправности.

Измерителем физического износа является коэффициент физического износа основных средств, который можно вычислить следующим образом

$$К_{\text{ф. износ}} = (A / V_{\text{перв}}) * 100\%$$

где А- сумма амортизационных отчислений руб.

$V_{\text{перв}}$ – первоначальная стоимость руб.

В результате расчета получаем износ в %.

Для объекта оценки стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1 физический износ составит:

$$(18\,866,00 / 18\,866,00) * 100\% = 100\%$$



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Екатеринбург, ул. Ленина, 10

Для объекта оценки стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1 физический износ составит:

$$(173\,575,00/173\,575,00)*100= 100\%$$

По данной формуле физический износ составляет 100%, так как оборудование по своим свойствам и визуальному осмотру может еще эксплуатироваться, то оценщик, для определения физического износа, использует шкалу экспертных оценок для определения коэффициента износа оборудования.

Метод оценки физического износа по шкале экспертных оценок, широко применяемой в оценочной практике:

Таблица 10.2. Характеристики износа оборудования

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа оборудования²⁶

Таблица 7.2.2

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Новое	Новое установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное в отличном состоянии	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующего значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и других ответственных узлов	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта такого как замена рабочих органов основных агрегатов	81-90



ООО – СТАНДАРТ ОЦЕНКИ
для оценки стоимости

Условно-пригодное с истекшим сроком службы	Бывшее в эксплуатации оборудование с истекшим сроком службы, пригодное для дальнейшей эксплуатации в течение срока, составляющего 5-20% от расчетного срока службы	90-95
Неудовлетворительное с истекшим сроком экономической жизни	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов с истекшим сроком экономической жизни и/или с полностью выработанным ресурсом	95-97,5
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5-100

Таблица 10.3. Определение физического износа объекта оценки экспертным путем

№ п/п	Наименование имущества	Кол-во в шт.	Физическая характеристика состояния	Оценка состояния	Износ в %
1.	Стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	Бывшее в эксплуатации оборудование с истекшим сроком службы, пригодное для дальнейшей эксплуатации в течении срока, составляющего 5-20 % от расчетного срока службы	Условно пригодное с истекшим сроком службы	92,5
2.	Стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	Бывшее в эксплуатации оборудование с истекшим сроком службы, пригодное для дальнейшей эксплуатации в течении срока, составляющего 5-20 % от расчетного срока службы	Условно пригодное с истекшим сроком службы	92,5

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным образом, кроме как путем интервьюирования (устного опроса) представителя пользователя имущества, изучения предоставленной информации и документации, а также визуального обследования.

Функциональное устаревание (обесценение) связывают с потерей стоимости объекта оценки движимого имущества, вследствие появления более прогрессивных изделий и технологий. Частота смены поколений техники и технологий непрерывно возрастает, модернизация действующего имущества снижает потери от функционального устаревания (устраняемое функциональное устаревание). В случаях, когда в рамках новой технологии имущество становится ненужным либо, когда модернизацией невозможно добиться совершенства, сопоставимого с современными аналогами, имеет место неустраняемое функциональное устаревание.

В отличие от физического износа, который носит абсолютный характер, функциональное устаревание всегда относительно.

Функциональный износ – уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичного имущества. Снижение привлекательности объекта вследствие указанных причин влечет за собой ее обесценение.

Таблица 12.4. Шкала экспертных оценок функционального износа движимого имущества

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

В ходе проведения работ по определению рыночной стоимости объекта оценки, признаки функционального устаревания не были выявлены.

Экономическое устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, Государственным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$D = \left(1 - \left(1 - \frac{D_{\text{физ}}}{100\%} \right) \times \left(1 - \frac{D_{\text{фун}}}{100\%} \right) \times \left(1 - \frac{D_{\text{вн}}}{100\%} \right) \right) \times 100\%$$

где:

D – Общий (накопленный) износ, %

В таблице ниже приводится расчет накопленного (совокупного) износа объекта оценки.

Таблица 12.5. Расчет накопленного износа движимого имущества, в составе объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кол-во в шт.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %
1.	Стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	92,5	0	0	92,50
2.	Стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	92,5	0	0	92,50

При оценке машин и оборудования при условии их реализации на открытом рынке в обмене должны быть учтены затраты на монтажные работы и демонтаж оцениваемого оборудования.

В рамках данного отчета корректировка на монтажные и демонтажные работы принята на уровне нулевого значения, по причине отсутствия затрат на проведение монтажных и демонтажных работ. Расчет рыночной стоимости оцениваемого оборудования проведен по формуле:

$$C_{\text{рын}} = C_{\text{зам/восп}} \times K_{\text{мон}} \times K_{\text{изн и уст}}$$

где:

C_{рын} – рыночная стоимость оцениваемого оборудования;



ООО – СТАНДАРТ ОЦЕНКИ –
Бизнес, стандарт, качество

$C_{\text{зам/восп}}$ – затраты на замещение/воспроизводство оцениваемого оборудования;

$K_{\text{мон}}$ – коэффициент, учитывающий монтажные работы оцениваемого оборудования;

$K_{\text{изн и уст}}$ – коэффициент, учитывающий физический износ, функциональное и экономическое устаревания оцениваемого оборудования.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого оборудования с учетом физического износа, функционального и экономического устареваний, представлен в таблице ниже.

Таблица 12.6. Расчет рыночной стоимости движимого имущества, в составе объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кол-во в шт.	Стоимость замещения, руб.	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость за единицу, руб.
1.	Стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	93 250,86	92,50	6 994,00
2.	Стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	955 113,79	92,50	71 634,00

Вывод: Рыночная стоимость оцениваемого имущества в рамках затратного подхода составила:

Таблица 12.7. Расчет рыночной стоимости движимого имущества, в составе объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кол-во в шт.	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.
1.	Стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	6 994,00
2.	Стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	1	71 634,00

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты подходов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент 1.

При определении рыночной стоимости движимого имущества, составляющего объект оценки, применялся только один затратный подход, Оценщиком не производилось согласование результатов, затратному подходу присвоен удельный вес в размере 1.

Таблица 11.1.Согласование результатов оценки

№ п. п	Наименование объекта оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Весовой коэффициент
1.	Стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	6 994,00	–	–	1
2.	Стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	71 634,00	–	–	1

14.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость движимого имущества с учетом всех допущений, ограничений и округления на дату оценки составляет

№ п. п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (20%) руб.
3.	Стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	7 000,00	5 833,33
4.	Стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	71 600,00	59 666,67
Итого		78 600,00	65 500,00

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (в соответствии со ст. 12 № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

Отчет составил оценщик:

Сербская Анна Дмитриевна

Дата составления отчета 02 мая 2024 г.





12. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

1. Иллюстрации объекта оценки.
2. Копии документов, предоставленные заказчиком
3. Копии документов на осуществление оценочной деятельности.



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Единый стандарт оценки

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

№ 51/24

об определении рыночной стоимости муниципального имущества: Стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1, Стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1

Иллюстрации объекта оценки





ООД «СТАНДАРТ ОЦЕНКА»
Ташкент шаҳри





Министерство финансов Республики Беларусь
«ОК» «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Бухгалтерский стандарт оценки

Копии документов, предоставленные заказчиком

СПРАВКА о балансовой стоимости объекта нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 31.01.2024г.

№ п/п	НФА. Инвентарный номер	НФА. Площ адь (Основные)	Дата ввода в эксплуатацию	Балансовая стоимость	Сумма амортизации	Остаточная стоимость
1	Склад центральный врсный. 1010200027	443,8	15.05.2000	1 444 551,30	1 444 551,30	
2	Накилов здание Архив. 1010200028	33,7	01.01.1990	524 504,84	482 000,38	42 504,46
3	Склад лакокрасочных материалов. 1010200029		29.12.2000	273 608,00	182 168,49	91 439,51
4	Комната отдыха. 1010200066	92,8	01.01.1990	457 872,10	457 872,10	
5	Ограждение врсного склада. 1010300113		10.04.2000	772 808,00	727 137,63	45 670,37
6	Ограждение перед складом. 1010300114		01.11.1998	152 230,00	152 230,00	
7	Ограждение цеха-4. 1010300252		10.04.1999	18 740,00	18 740,00	
8	Стеллажи для открытого хранения. 101040172		30.10.2001	173 575,00	173 575,00	
9	Стеллаж мет. для хранения материалов. 101040353		30.10.2002	18 866,00	18 866,00	
Итого				3 836 755,24	3 657 140,90	179 614,34

И.о. главного бухгалтера

Исполнитель: С.А. Прищепа
тел 52-50-58



Н.Н. Кушарёва



ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Единый стандарт качества

Копии документов на осуществление оценочной деятельности



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«28» мая 2021 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1502
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:
Сербская
Анна Дмитриевна
ИНН 861302231510

являясь членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков»
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО»  Т. В. Голенко





ООО «СТАНДАРТ ОЦЕННИК»
Классический стандарт качества

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 248/26, офис 606
тел./факс: (863) 299-42-29
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Сербской Анны Дмитриевны

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полномочного представителя организации)

о том, что Сербская Анна Дмитриевна

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 28.05.2021 года, № регистрации № 1502

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о предоставлении услуг осуществляемой оценочной деятельности)

КА № 019622-1 «Оценка недвижимости» от 30.05.2021 года

КА № 036075-2 «Оценка движимого имущества» от 05.04.2024 года

КА № 034160-3 «Оценка бизнеса» от 09.09.2022 года

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2024 года.

Дата составления выписки 12.04.2024 года.

Исполнительный директор Ассоциации «МСО»

Е.М. Бондарева



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

N^o 036073-2 * OS * апреля 20 24 г.

ИЗВЕЩАНИЕ КОМПЕТЕНТНЫХ ЛИЦ О РАБОТЕ ОБЪЕКТА ОБСЛЕДОВАНИЯ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ВОСПРЯТЫВАНИЮ ОБЪЕКТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

«Оценка движимого имущества»

Издан Сербской Анне Дмитриевне

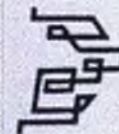
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 05 » апреля 20 24 г. № 342

Директор _____ А.С. Бондар

Квалификационный аттестат выдается на 5 лет и действует
до 05 апреля 2027 г.

013106 - KA2





ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРГОДОТОВКЕ

231800653292

Дипломист от имени организации

Регистрационный номер

1000-КР

Город

Красноярск

Дата выдачи

08 ноября 2022 года

Настоящий диплом удостоверяет и тому, что

**Сербская
Анна Дмитриевна**

с 25 апреля 2022 года по 28 октября 2022 года

прошла(а) профессиональную подготовку в (на)

Красноярском филиале федерального государственного
бюджетного образовательного учреждения высшего образования
"Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова"

по программе "Оценочная деятельность"
в объеме 600 часов

Решением аттестационной комиссии от

28 октября 2022 года

диплом предоставляет право

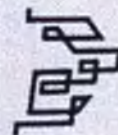
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценочной деятельности







ПОЛИС № 1524 PL 0011
страхования ответственности оценщиком
при осуществлении оценочной деятельности

r. Ichniops

1824

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

Средства фонда "1000 шагов к здоровью" в 2013 году не использовались.

С 1 июля 2008 года вводится в действие новый порядок оплаты за проезд в общественном транспорте Москвы. Стоимость проезда составит 38 рублей. При этом стоимость проезда для льготных категорий граждан останется прежней – 17 рублей.

Стрелковые приемы (метания)	7 500,00 (Семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
Парашютные прыжки	Стрелковые прыжки выполняются прыжком с парашютом, прыжком-метанием, метанием стрелы на расстоянии 100 м от вехи Стреловых вех в 20-м квартале 1934 года
Бомбометательный класс	Летчик прыжки стрелковых прыжков метания стрелы поступают в класс стрелков (1934)
	Стреловых

[illegible]

Copyright © 2004

0000-0001-9300-3079

Информация документируется в соответствии с требованиями Закона от 22.04.2008 г. № 42-ФЗ «О доступе к информации».

• Впервые на территории России, утвержден в 1982 институт Юристов, не имеющих права представлять интересы населения на территории и муниципальных органах формирования государства, • Указание об этом, вносится в статью 101 Конституции России с указанием срока внесения в нее соответствующих изменений

1) неприменение принципа не допускать своих

А.2. После проведения всех необходимых и значимых операций фактически достигнуто (12.11-12.12) Показат: Стратегия в течение 15 недель/дней; работа двух программ: Система по анализу (учению) стратегий или отказ в работе. Решение принимается соответствующим образом, в зависимости от ситуации.

[illegible]

4.2.2. «Как институты культуры для осуществления трудовой функции — организуют и реализуют различные программы, в которых участвуют и представители различных социальных групп населения» (См. таблицу 1).

В 4 Информационно-Стратегический Институт разработана и на сегодняшний день реализуется программа «Информационно-Стратегический Институт: создание и развитие информационно-стратегического центра, в котором сосредоточены все ресурсы и компетенции института».

CONFIDENTIAL

1. 2019年12月31日，甲公司“应付账款”科目贷方余额为100万元，其中明细科目贷方余额为120万元，借方余额为20万元；“预付账款”科目借方余额为30万元，其中明细科目借方余额为40万元，贷方余额为10万元。不考虑其他因素，甲公司资产负债表“应付账款”项目的金额为（ ）万元。

18. *Discussion* 18.1

19. В каком пункте не указаны все в полном объеме стандарты проекта (или стандарты, которые могут быть стандартными причинами в распределении) по существу: в пункте 10.

[illegible]

Вот почему, когда мы начинаем изучать язык, мы должны понимать, что язык — это не просто набор слов, а система, которая позволяет нам общаться. Мы должны научиться использовать язык, чтобы выразить свои мысли и чувства. Мы должны научиться понимать, что язык — это инструмент, который помогает нам строить отношения с другими людьми. Мы должны научиться использовать язык, чтобы решать проблемы и достигать своих целей. Мы должны научиться понимать, что язык — это часть культуры, и мы должны уважать культуру других людей. Мы должны научиться использовать язык, чтобы быть честными и открытыми. Мы должны научиться понимать, что язык — это мост, который соединяет нас с другими людьми. Мы должны научиться использовать язык, чтобы быть добрыми и отзывчивыми. Мы должны научиться понимать, что язык — это дар, который мы получили от природы, и мы должны использовать его, чтобы сделать мир лучше.

[illegible][illegible]

© 2000 Blackwell Science Ltd

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»
Единственный поставщик услуг

Финансово-кредитный отдел является основным подразделением учреждения, отвечающим за предоставление финансовых услуг (финансовый отдел учреждения), то их подразделений в порядке и в соответствии с установленными полномочиями с финансовыми учреждениями.

DATE: 10/10/2009 TIME: 10:10:10 AM





ООО «СТАНДАРТ ОЦЕНКИ»

Единый стандарт качества

ИНН 8613008405
КПП 861301001
ОГРН 1228600001475
standartocenki@mail.ru

628146, ХМАО-Югра,
Березовский р.п., пгт. Игрим, ул. Полевая, д. 30

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Стандарт оценки»



А. Д. Сербская

02 мая 2024 года

ОТЧЕТ

№ 51/24

об определении рыночной стоимости муниципального имущества: Стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1, Стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1

Заказчик:

Департамент имущественных и земельных отношений
Администрации города Сургута

Дата оценки:

02 мая 2024 г.

Дата составления отчета:

02 мая 2024 г.

Основание для проведения оценки:

Договор № 13 от 16.04.2024 г.

02 мая 2024 г.

Директору департамента имущественных и
земельных отношений Администрации города
Сургута
А. В. Дворникову

Уважаемый Алексей Викторович!

В соответствии с Договором № 13 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества 16.04.2024 года оценщиками ООО «Стандарт оценки» произведено определение рыночной стоимости муниципального имущества: - **Стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1, Стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1** далее (Объекты оценки).

Определение рыночной стоимости Объекта оценки произведено по состоянию на **02 мая 2024 года**.

В результате оценки рыночная стоимость движимого имущества с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и округления, на дату оценки составляет:

№ п. п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (20%) руб.
1.	Стеллажи мет. для хранения материалов, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	7 000,00	5 833,33
2.	Стеллажи для открытого хранения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, город Сургут, улица Аграрная, дом 1	71 600,00	59 666,67
Итого		78 600,00	65 500,00

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

Оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 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 «Стандарт оценки»



А. Д. Сербская

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	15
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
10. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	39
<u>ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ</u>	40