ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8, г. Тюмень, Тюменская обл., 625002, т/ф (3452) 533-193
ocenka72@mail.ru, www.ocenka72.ru, ИНН 720 411 2210, КПП 720 301 001, ОГРН 107 720 303 8956

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»

_____ Н. А. Скрипник

Дата составления отчета: 07 июля 2020 г.

ОТЧЕТ

№ 3051/20

об оценке рыночной стоимости объекта оценки – Нежилое помещение, общей площадью 14,1 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101243:10777, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Федорова, д. 5/3

Дата оценки: 06 июля 2020 г.

Срок проведения оценки: 22 июня 2020 г. – 07 июля 2020 г.

Дата составления отчета: 07 июля 2020 г.

г. Тюмень, 2020

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Председателю Комитета по управлению имуществом
Администрации города Сургута
Р. Г. Емельяновой

07 июля 2020 г.

Уважаемая Римма Гареевна!

В соответствии с Муниципальным контрактом № 11 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 22 июня 2020 года оценщиками ООО «Центр экономического содействия» произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки – ***Нежилое помещение, общей площадью 14,1 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101243:10777, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Федорова, д. 5/3 (Далее - Объект оценки).***

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена по состоянию ***на 06 июля 2020 года***.

В результате оценки итоговая величина объекта оценки с учетом округления, ограничительных условий и сделанных допущений и с учетом НДС на дату оценки составляет:

693 000,00
(Шестьсот девяносто три тысячи) рублей 00 копеек,
в том числе НДС (20%):
115 500,00
(Сто пятнадцать тысяч пятьсот) рублей 00 копеек

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 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», Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, № 2, № 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, № 298, № 299, ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации.

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия» _____ Н. А. Скрипник

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ *6*
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 6
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 6
1.2.1. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке 6
1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке 6
1.2.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке 6
1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки 6
1.4. Порядковый номер отчета 6
1.5. Дата составления отчета 6
1.6. Основание для проведения оценки 6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ *7*
2.1. Объект оценки 7
2.2. Имущественные права на объект оценки 7
2.3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки 7
2.4. Цель оценки 7
2.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения 7
2.6. Форма представления итоговой величины стоимости 7
2.7. Вид стоимости 7
Рыночная стоимость в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 7
2.8. Дата оценки 7
2.9. Срок проведения оценки 7
2.10. Срок проведения оценки 8
2.11. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации 8
2.12. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) 8
2.13. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка 8
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ *9*
3.1. Заявление о соответствии 9
3.2. Заявление о соблюдении 9
3.2.1.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 10
3.2.1.2. Сведения о независимости оценщика: 11
3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика 11
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ *12*
4.1. Сведения о заказчике оценки 12
4.1.1. Организационно-правовая форма 12
4.1.2. Полное наименование 12
4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 12
4.1.4. Место нахождения 12
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора 12
4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика 12
4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков 12
4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности 12
4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости 12
4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика 12
4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности 12
4.2.7. Местонахождения оценщика 12
4.2.8. СНИЛС 13

4.2.9. Номер контактного телефона Оценщика 13
4.2.10. Адрес электронной почты 13
4.2.11. Почтовый адрес оценщика 13
4.2.12. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор 13
4.2.12.1. Организационно-правовая форма 13
4.2.12.2. Полное наименование 13
4.2.12.3. ОГРН 13
4.2.12.4. Дата присвоения ОГРН 13
4.2.12.5. Место нахождения 13
4.2.12.6. 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 13
4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 13

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 14
5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата 14
5.2. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка 14
5.2.1. Общие допущения и ограничения 14
5.2.2. Допущения, касающиеся информации об объекте оценки 16
5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах 17

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 18
6.1. Информация о федеральных стандартах оценки 18
6.2. Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки 18
6.3. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки 19
6.4. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки 19

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 20
7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 20
7.1.1. Сведения об имущественных правах 20
7.1.2. Сведения об обременениях 20
7.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки 20
7.1.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки 24
7.1.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки 24
7.1.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки 24
7.1.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 24
7.1.8. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки 24
7.2. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 24

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 25
8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости 25
8.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки 25
8.1.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки 30
8.1.3. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки 30
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки 30
8.3. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки 31
8.4. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости 33
8.5. Обоснование значений диапазонов ценообразующих факторов 34
8.6. Основной вывод 37

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 38

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 39
10.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке 39
10.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов 39
10.2.1. Сравнительный подход 39
10.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода ... 39
10.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода 39
10.2.2. Затратный подход 46
10.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода 47
10.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода 47
10.2.3. Доходный подход 47
10.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода 48
10.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода 48
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 49
11.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов 49
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 ... 49
11.3. Итоговое значение стоимости объектов оценки 49
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ 50

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	**Нежилое помещение, общей площадью 14,1 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101243:10777, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Федорова, д. 5/3**
Адрес (местоположение) объекта	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Федорова, д. 5/3
Кадастровый или условный номер	86:10:0101243:10777
Площадь, кв. м.	14,1
Вид права	Собственность
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Существующие ограничения (обременения) права на объект оценки	Аренда, срок действия с 12.12.2017 г. по 11.12.2022 г.
Документы, на основании которых составлено описание	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-1948316 от 01 июня 2020 г.

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

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

Доходный подход не применялся

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

693 000 руб. (с учетом НДС)

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

Затратный подход не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

693 000,00
(Шестьсот девяносто три тысячи) рублей 00 копеек,
в том числе НДС (20%):
115 500,00
(Сто пятнадцать тысяч пятьсот) рублей 00 копеек

1.4. Порядковый номер отчета

Отчет № 3051/20

1.5. Дата составления отчета

07 июля 2020 г.

1.6. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Муниципальный контракт № 11 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 22 июня 2020 года.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки

Нежилое помещение, общей площадью 14,1 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101243:10777, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Федорова, д. 5/3.

2.2. Имущественные права на объект оценки

Объект оценки принадлежит на праве собственности муниципальному образованию городской округ город Сургут (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-1948316 от 01 июня 2020 г.).

2.3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки

Право собственности, без учета ограничений.

2.4. Цель оценки

Определение рыночной стоимости муниципального имущества.

2.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результаты оценки будут использованы Заказчиком в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки, представлены в разделе 5 настоящего отчета.

2.6. Форма представления итоговой величины стоимости

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

Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, так как данное не указано в муниципальном контракте на оценку.

2.7. Вид стоимости

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

2.8. Дата оценки

06 июля 2020 г.

2.9. Срок проведения оценки

22 июня 2020 г. – 07 июля 2020 г.

2.10. Срок проведения оценки

06 июля 2020 г.

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

Заказчиком предоставлен доступ к Объекту оценки для проведения осмотра.

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

Отраслевые эксперты не привлекались.

2.13. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Согласно Муниципальному контракту № 11 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 22 июня 2020 года.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии[1]

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

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а так же событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
- Оценщик произвел идентификацию объекта оценки.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» соответствует требованиям, установленными Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135–ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком муниципальный контракт на проведение оценки.

Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком муниципальный контракт на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

Лицами, осуществляющими, оценочную деятельность признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики) (статья 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

[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.

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

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

3.2. Заявление о соблюдении[2]

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

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

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- требования Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, № 2, № 3, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, № 298, № 299, ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

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

- Стандарт 001 «Общие положения», утвержден решением Совета Ассоциации СРО «РАО» Протокол от 06.10.2015 г.;
- Стандарт 002 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден решением Совета Ассоциации СРО «РАО» Протокол от 06.10.2015 г.;
- Стандарт 003 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден решением Совета Ассоциации СРО «РАО» Протокол от 06.10.2015 г.;
- Стандарт 004 «Требования к отчету об оценке», утвержден решением Совета Ассоциации СРО «РАО» Протокол от 06.10.2015 г.;

- Стандарт 006 «Оценка недвижимости», утвержден решением Совета Ассоциации СРО «РАО» Протокол от 06.10.2015 г.;
- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены.

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

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

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

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

3.2.1.2. Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне муниципального контракта и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика[3]

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Ассоциация Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»

Юридический адрес: 350001, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д. 98.

Телефоны: (861) 201-14-04.

Официальный сайт: www.srorao.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

Муниципальное казенное учреждение

4.1.2. Полное наименование

Администрация города Сургута

4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1028600603525

4.1.4. Место нахождения

Юридический Адрес: 628400, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 8
Почтовый Адрес: 628400, г. Сургут, ул. Восход, д. 4

4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика

Скрипник Надежда Анатольевна

4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Член саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков», включен в реестр оценщиков 21.12.2015 за регистрационным номером № 00697
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
Официальный сайт: www.srorao.ru

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

Диплом о профессиональной переподготовке, ПП №793494, от 05.04.2007 г. Курганского государственного университета

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

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №001386-1 от 14.12.2017 г.

4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1519PL0035 от 17 июля 2019 года. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса с 05.08.2019 по 04.08.2020 года.

4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 года

4.2.7. Местонахождения оценщика

г. Тюмень, ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8

4.2.8. СНИЛС

090-923-363 71

4.2.9. Номер контактного телефона Оценщика

+ 7 (3452) 533-193

4.2.10. Адрес электронной почты

ocenka72@mail.ru

4.2.11. Почтовый адрес оценщика

г. Тюмень, ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8

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

4.2.12.1. Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

4.2.12.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия»

4.2.12.3. ОГРН

1077203038956

4.2.12.4. Дата присвоения ОГРН

02.07.2007 г.

4.2.12.5. Место нахождения

г. Тюмень, ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8

4.2.12.6. 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 в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1519PL0033/1 от 15 июля 2019 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 26.07.2019 по 31.12.2020 года согласно Дополнительному соглашению № 1519 PL 0033/1-01 к Полису страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 1519 PL 0033/1 от «15» июля 2019 г. от 05.12.2019 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 рыночной стоимости объекта оценки произведена исключительно для целей, определенными условиями муниципального 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. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, так как данное не указано в муниципальном контракте на оценку. Согласно Муниципальному контракту № 11 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 22 июня 2020 года.

5.2. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка

5.2.1. Общие допущения и ограничения

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

Перед оценщиками не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правого 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 представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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

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

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

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

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

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

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

• Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик

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

- Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года;
- рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;
- данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;
- стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);
- мы не принимаем на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;
- учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости.

5.2.2. Допущения, касающиеся информации об объекте оценки

- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки. Объект оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.
- Источником информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки является предоставленный Заказчиком пакет документов. Для уточнения и получения недостающих данных Оценщик обращается к Заказчику. Установление Оценщиком количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе путем визуального освидетельствования (осмотра), не предусмотрено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценочной деятельности. Так, п. 18 ФСО № 1 устанавливает, что Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, что предполагает изучение данных, предоставленных Заказчиком.
- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.
- Отсутствие копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, и иных документов не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления рыночной стоимости.
- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценка рыночной стоимости объекта оценки производится по состоянию на дату осмотра.

- Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.
- Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами муниципального 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.
- Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводится как свободного от существующих ограничений (обременений) права.

5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

- Информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, Интернет - источники), а также полученная Оценщиком от агентств недвижимости, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
- Оценщик не гарантирует неизменность сведений, использованной при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.
- При сборе рыночной информации Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости объекта недвижимости. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.
- В случае уточнения характеристик объектов-аналогов по телефону у продавца объекта, Оценщик считает данную информацию достоверной и использует ее при проведении оценки.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. Информация о федеральных стандартах оценки

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

– Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;

– Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

– Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;

– Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508;

– Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. № 328;

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;

– Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 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)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 328;

– Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 года № 385;

– Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года № 721;

– Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года № 722.

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

Вид стоимости объектов оценки, определяемой в данном отчете – рыночная.

При определении рыночной стоимости объектов оценки используются следующие стандарты оценки:

– Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;

– Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

– Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»,

утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611.

6.3. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе вышеуказанных стандартов.

В соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года, стандарты оценки, перечисленные в пункте 5.1. 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 СРО «РАО» (см. главу 4 настоящего отчета) для целей определения рыночной стоимости объекта оценки помимо федеральных стандартов оценки применяются стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «РАО», утвержденные Решением Совета Ассоциации СРО «РАО».

6.4. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки

– Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;

– Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

– Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611;

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

- Стандарт 001 «Общие положения», утвержден решением Совета Ассоциации СРО «РАО» Протокол от 06.10.2015 г.;
- Стандарт 002 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден решением Совета Ассоциации СРО «РАО» Протокол от 06.10.2015 г.;
- Стандарт 003 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден решением Совета Ассоциации СРО «РАО» Протокол от 06.10.2015 г.;
- Стандарт 004 «Требования к отчету об оценке», утвержден решением Совета Ассоциации СРО «РАО» Протокол от 06.10.2015 г.;
- Стандарт 006 «Оценка недвижимости», утвержден решением Совета Ассоциации СРО «РАО» Протокол от 06.10.2015 г.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является:

Нежилое помещение, общей площадью 14,1 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101243:10777, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Федорова, д. 5/3.

7.1.1. Сведения об имущественных правах

С Объект оценки принадлежит на праве собственности муниципальному образованию городской округ город Сургут (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-1948316 от 01 июня 2020 г.).

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

7.1.2. Сведения об обременениях

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

– сервитут;
– ипотека;
– 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.

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, срок действия с 12.12.2017 г. по 11.12.2022 г.

7.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

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

Объект оценки	**Нежилое помещение, общей площадью 14,1 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101243:10777, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Федорова, д. 5/3**
Адрес (местоположение) объекта	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Федорова, д. 5/3
Кадастровый или условный номер	86:10:0101243:10777
Площадь, кв. м.	14,1
Вид права	Собственность
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Существующие ограничения	Аренда, срок действия с 12.12.2017 г. по 11.12.2022 г.

(обременения) права на объект оценки	
Документы, на основании которых составлено описание	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-1948316 от 01 июня 2020 г.

Конструктивные характеристики объекта Оценки

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

№ п/п	Характеристика		Описание
1	Общая характеристика Объекта оценки		Нежилое здание
2	Год постройки		2000
3	Группа капитальности		I
4	Этажность		4
5	Строительные характеристики (тип, материал, состояние):		
Фундаменты			ж/бетонный
Наружные и внутренние капитальные стены			кирпичные
Перегородки			кирпичные
Перекрытия		чердачное	ж/б плиты
		междуэтажное	
		подвальное	
Крыша			металлочерепица
Полы			бетонные, линолеум, плитка
Проемы		Окна	м/пластиковые
		Двери	металлическая, простые
Отделка		Внутренняя	гипсокартон, плитка, обои, подвесной потолок
Отопление			центральное
Электро- и сантехнические устройства		Электричество	скрытая проводка
		Водопровод	центральный
		Канализация	центральная
		Горячее водоснабжение	центральное
		Напольные электроплиты	+
		Телефон	+
		Лестницы и входы	бетонные
		Вентиляция	приточно-вытяжная
Крыльца, лестницы			бетонные

Согласно Техническому паспорту, составленному по состоянию 05 апреля 2010 г.

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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



Рисунок 7.1. Обзорная схема г. Сургут

Население — 380 632 чел. (2020).

Численность населения									
1897	1913[26]	1926[26]	1939	1959[27]	1967[26]	1970[28]	1975[29]	1976[30]	1979[31]
1100	↗1600	↘1300	↗2300	↗6031	↗19 000	↗34 011	↗76 000	→76 000	↗107 343
1982[32]	1985[33]	1986[30]	1987[34]	1989[35]	1990[36]	1991[30]	1992[30]	1993[30]	1994[30]
↗156 000	↗217 000	↘215 000	↗227 000	↗247 823	↗258 000	↗261 000	↘260 000	↘259 000	→259 000
1995[33]	1996[33]	1997[37]	1998[33]	1999[38]	2000[39]	2001[33]	2002[40]	2003[41]	2004[42]
↗265 000	↗269 000	↗270 000	↗277 000	↘276 100	↘274 900	↗278 900	↗285 027	↗286 000	↗289 900
2005[43]	2006[44]	2007[45]	2008[46]	2009[47]	2010[48]	2011[49]	2012[50]	2013[51]	2014[52]
↗291 800	↘290 600	↘289 800	↗294 200	↗298 446	↗306 675	↗308 507	↗316 624	↗325 511	↗332 313
2015[53]	2016[54]	2017[55]	2018[56]	2019[57]	2020[2]				
↗340 845	↗348 643	↗360 590	↗366 189	↗373 940	↗380 632				

Рисунок 7.2. Численность населения г. Сургут

Климат. По климатическим условиям район приравнен к Крайнему Северу. Климат континентальный. Зима холодная, продолжительная — со второй половины октября до середины апреля. Средняя температура января — −20 °С. Устойчивый снежный покров с конца октября до начала мая. Весна прохладнее осени, заморозки возможны в любой месяц лета. Лето умеренно-тёплое, средняя температура июля — +18,2 °С. Осень продолжается с начала сентября до середины октября.

Среднегодовые показатели:
Среднегодовая температура — −1,7 °C
Среднегодовая скорость ветра — 4,1 м/с
Среднегодовая влажность воздуха — 76 %

Климат Сургута													
Показатель	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сен.	Окт.	Нояб.	Дек.	Год
Абсолютный максимум, °C	2,7	6,5	11	23	31,8	33,5	36,3	31,2	29,8	22,5	8,2	2,5	36,3
Средний максимум, °C	−16,3	−14,2	−4,8	1,6	10,6	18,9	22,4	18,2	10,8	2,5	−8,3	−14,2	2,5
Средняя температура, °C	−20	−18,3	−9,3	−2,9	5,8	14,4	18,2	14,4	7,4	−0,2	−11,5	−18	−1,7
Средний минимум, °C	−23,4	−22	−13,6	−7,1	1,7	10,1	14	10,8	4,6	−2,6	−14,6	−21,7	−5,3
Абсолютный минимум, °C	−54,2	−55,2	−48,7	−39,7	−22	−6,7	−0,1	−3,7	−10,5	−30,7	−46,9	−55	−55,2
Норма осадков, мм	25	22	28	25	58	57	76	69	85	55	39	32	580
Источник: Погода и климат; MSN Погода													

Рисунок 7.3. Климат г. Сургут

Анализ местоположения Объекта оценки

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

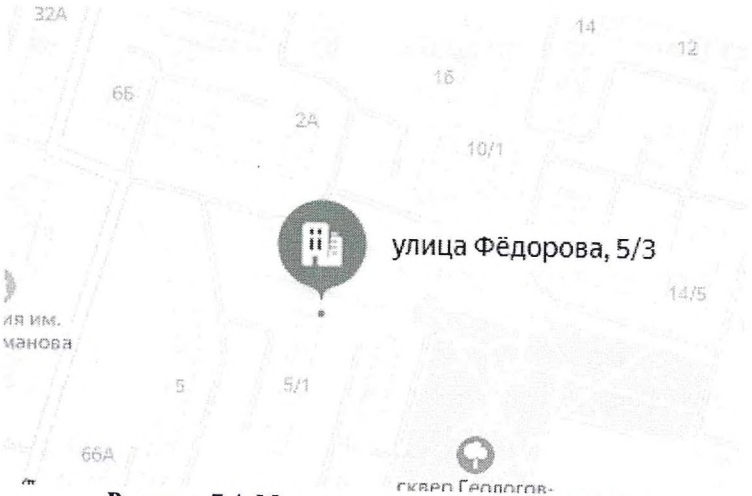


Рисунок 7.4. Местоположение объекта оценки

К объекту оценки имеется подъезд автомобильным транспортом – асфальтированная дорога.

В целом местоположение можно охарактеризовать как хорошее.

Рельеф местности: ровный.

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

Источники информации, на основании которых составлено описание местоположения: http://ru.wikipedia.org., https://maps.yandex.ru.

7.1.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

На дату оценки объект оценки – здание, в котором расположен объект оценки, находится в хорошем состоянии. Физический износ составляет 20 %.

Внешний и функциональный износ объекта оценки на дату оценки не выявлен.

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 имущество, относится к недвижимому имуществу.

7.1.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки

По данным визуального анализа Объект оценки на дату оценки используется по назначению.

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

Сведения о балансовой стоимости отсутствуют. Отсутствие сведений о балансовой стоимости не влияет на результаты оценки.

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

— Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-1948316 от 01 июня 2020 г.;

— Технический паспорт, составленный по состоянию 05 апреля 2010 г.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

8.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки

Основные экономические и социальные показатели России за январь-май 2020 года

	1 квартал 2020 г.	*В % к 1 кварталу 2019 г.*	*Справочно 1 квартал 2019 г. в % к 1 кварталу 2018 г.*
Валовой внутренний продукт млрд рублей	25317,7[1)]	101,6	100,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2889,3	101,2	100,9
Реальные располагаемые денежные доходы		99,8[2)]	98,4[3)]
1) Первая оценка. *2) Оценка.* *3) Предварительные данные.*			

	Май 2020 г.	*В % к*		*Январь-май 2020 г. в % к январю-маю 2019 г.*	*Справочно*		
		маю 2019 г.	*апрелю 2020 г.*		*май 2019 г. в % к маю 2018 г.*	*апрелю 2019 г.*	*январь-май 2019 г. в % к январю-маю 2018 г.*
Индекс промышленного производства		90,4	94,5	97,6	99,9	97,5	102,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	358,4	103,2	111,6	103,0	100,9	111,6	101,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	432,1	90,5	96,4	94,6	101,0	100,4	102,1
в том числе железнодорожного транспорта	209,9	93,4	100,7	94,5	102,4	100,1	102,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2257,3	80,8	106,7	93,9	101,9	101,5	102,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	518,1	60,5	99,1	83,4	99,0	98,1	99,4
Индекс потребительских цен		103,0	100,3	102,7	105,1	100,3	105,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		85,9	97,2	94,0	108,6	101,8	109,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,5[3)]	132,7	105,3	107,8	94,3	95,7	94,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,1	в 2,8р.	163,5	142,3	106,3	95,0	102,4
3) Оценка с использованием предварительных итогов выборочного обследования рабочей силы.							

	Апрель 2020 г.	*В % к*		*Январь-апрель 2020 г. в % к январю-апрелю 2019 г.*	*Справочно*		
		апрелю 2019 г.	*марту 2020 г.*		*апрель 2019 г. в % к апрелю 2018 г.*	*марту 2019 г.*	*январь-апрель 2019 г. в % к январю-апрелю 2018 г.*
Внешнеторговый оборот млрд долларов США	40,7	69,3	81,5	84,9	103,1	101,3	100,5
в том числе:							
экспорт товаров	23,5	64,0	79,3	79,9	101,9	99,0	101,3
импорт товаров	17,2	78,1	84,9	93,9	105,2	105,3	99,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	49306	101,0	96,5	106,7	108,4	103,5	107,0
реальная		98,0	95,7	104,0	103,1	103,2	101,7

Источник информации: https://gks.ru/storage/mediabank/oper-05-2020(1).pdf

Итоги социально-экономического развития ХМАО-Югры за январь-март 2020 г.

Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского района за 1 квартал 2020 года можно охарактеризовать следующими основными изменениями (приложение 1 «Динамика основных показателей социально-экономического развития МО Ханты-Мансийский район за январь-март 2020 года»).

По предварительным данным количество рождений за январь-март 2020 года составило 39 человек или 111,4% к аналогичному показателю за прошлый год (за январь-март 2019 года – 35 человек). Количество смертей за этот же период отчетного года составило 58 случаев или 118,4% к аналогичному показателю прошлого года (за январь-март 2019 года – 49 случаев). Естественная убыль населения за январь-март 2020 года составила 19 человек, за январь-март 2019 года естественная убыль населения составляла 14 человек.

По предварительным данным число прибывших за январь-март 2020 года составило 186 человек, что на 7,9% меньше, чем за январь-март 2019 года (202 человека), число выбывших за этот же период 2020 года – 210 человек, что на 16,3% меньше, чем за аналогичный период 2019 года (январь-март 2019 года – 251 человек). Миграционная убыль населения за январь-март 2020 года составила 24 человека, за январь-март 2019 года миграционная убыль населения составляла 49 человек.

Среднесписочная численность работников по крупным и средним предприятиям, осуществляющим деятельность на территории Ханты-Мансийского района (без субъектов малого предпринимательства), по предварительным данным Тюменьстата за январь-февраль 2020 года составила 20 449 человек или 106,9% к аналогичному показателю прошлого года (январь-февраль 2019 года – 19 137 человек).

Численность официально зарегистрированных безработных по состоянию на 1 апреля 2019 года составила 259 человек, что ниже соответствующего показателя на 1 апреля 2019 года на 5 человек (264 человека).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 апреля 2020 года составил 1,26% (на 1 апреля 2019 года – 1,27%).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работающего по крупным и средним предприятиям, осуществляющим деятельность на территории Ханты-Мансийского района, по предварительным данным Тюменьстата за январь-февраль 2020 года составила 80 959 рублей, увеличившись на 9,6% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года (январь-февраль 2019 года – 73 835 рублей).

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним организациям за 1 квартал 2020 года составил 101,6 млрд. рублей, что в действующих ценах к аналогичному показателю за 1 квартал 2019 года составляет 86,4% (1 квартал 2019 года – 117,6 млрд. руб.).

По отдельным видам экономической деятельности за 1 квартал 2020 года отмечается рост стоимостных объемов к аналогичным показателям прошлого года:

обрабатывающие производства – на 34,3%;

водоснабжение; водоотведение, организация сборов и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – на 48,7%;

За январь-март 2020 года производство основных видов продукции сложилось следующим образом:

добыча нефти, включая газовый конденсат – 10 614,9 тыс. тонн или 99,1% к аналогичному показателю за 1 квартал 2019 года (10 716,3 тыс. тонн);

добыча газа – 1,132 млрд. куб. м или 103,2% к аналогичному показателю за 1 квартал 2019

года (1,097 млрд. куб. м);

добыча строительного песка – 2 319,2 тыс. куб. м, что на 85,6% больше, чем аналогичный период прошлого года (1 квартал 2019 года – 1 249,6 тыс. куб. м).

Производство продукции сельского хозяйства (с учетом населения) за январь-март 2020 года сложилось следующим образом:

производство мяса – 306 тонн или 101,0% к аналогичному показателю за 1 квартал 2019 года (303 тонны);

производство молока – 1 556 тонн или 110,8% к аналогичному показателю за 1 квартал 2019 года (1 404 тонны);

производство овощей закрытого (без учета населения) составило 12,1 тонны или 3,8% к аналогичному показателю за 1 квартал 2019 года (317 тонн).

Объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям по оценке за 1 квартал 2020 года составил 32 728,3 млн. рублей, что в сопоставимых ценах к аналогичному периоду прошлого года составило 99,8% (1 квартал 2019 года – 37 258,9 млн. рублей).

По данным Тюменьстата ввод жилья за 1 квартал 2020 года сложился в объеме 1 736 кв. м, что примерно в 3,66 раз выше аналогичного показателя за 1 квартал 2019 года (651 кв. м).

Число субъектов малого предпринимательства на 1 апреля 2020 года составило 384 единицы или 94,8% к аналогичному показателю по состоянию на 1 апреля 2019 года (405 единиц).

Оборот розничной торговли по оценке за 1 квартал 2019 года составил 604,9 млн. рублей или 99,8% к аналогичному показателю за 1 квартал 2019 года в сопоставимых ценах.

Налоговые доходы и сборы во все уровни бюджетной системы, формируемые на территории района за 1 квартал 2019 года, составили 7 331,9 млн. рублей или 146,2% к аналогичному показателю за 1 квартал 2019 года (5 013,9 млн. рублей).

Доходы консолидированного бюджета района (с учетом финансовой помощи из других уровней бюджетной системы Российской Федерации) за 1 квартал 2020 года исполнены в объеме 917,3 млн. рублей или 115,9% к аналогичному показателю за 1 квартал 2019 года; расходы – 767,4 млн. рублей или 101,7% к аналогичному показателю за 1 квартал 2019 года; профицит бюджета за 1 квартал 2020 года составил 149,9 млн. рублей, что примерно в 4 раза больше, чем за 1 квартал прошлого года (1 квартал 2019 года – 37,1 млн. рублей).

В целом итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского района за 1 квартал 2020 года по предварительным данным характеризуются увеличением объема добычи природного газа, общераспространенных полезных ископаемых, ростом производства некоторых видов продукции сельского хозяйства, ростом налоговых доходов и сборов во все уровни бюджетной системы, формируемые на территории Ханты-Мансийского района.

ДЕМОГРАФИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

По официальным данным Росстата численность населения по Ханты-Мансийскому району по состоянию на 1 января 2020 года составила 19 807 человек.

По предварительным данным Тюменьстата количество рождений за 1 квартал 2020 года составило 39 человек, что на 4 человека больше, чем за аналогичный период прошлого года (1 квартал 2019 года – 35 человек). Количество смертей за 1 квартал отчетного года составило 58 случаев, что на 9 случаев больше, чем за аналогичный период прошлого года (1 квартал 2019 года – 49 случаев).

Исходя из предварительных данных Тюменьстата, естественная убыль населения за 1 квартал 2020 года составила 19 человек, за 1 квартал 2019 года естественная убыль населения составляла 14 человек.

По предварительным данным Тюменьстата число прибывших на территорию района в 1 квартале 2020 года составило 186 человек, что на 16 человек меньше, чем за аналогичный период прошлого года (1 квартал 2019 года – 202 человека), число выбывших за этот же период отчетного года 1составило 210 человек, что на 40 человек меньше, чем за аналогичный период прошлого года (1 квартал 2019 года – 251 человек).

Исходя из предварительных данных Тюменьстата, миграционная убыль населения за январь-март 2020 года составила 24 человека, за январь-март 2019 года миграционная убыль населения составляла 49 человек.

По предварительной оценке численность населения на 1 апреля 20 года составляет 19 764 человека.

По данным отдела ЗАГС администрации Ханты-Мансийского района за 1 квартал 2020 года по району количество регистраций заключения браков составило 16 единиц, что на 3 брака больше, чем за аналогичный период прошлого года (1 квартал 2019 года – 13 зарегистрированных браков). Количество регистраций расторжения браков за отчетный период составило 13 единиц, что на 7 единиц меньше, чем за аналогичный период прошлого года (1 квартал 2019 года – 20 регистраций расторжения браков).

В результате в 1 квартале 2020 года регистраций заключения браков на 3 единицы больше, чем регистраций расторжения браков за этот же период.

За 1 квартал 2020 года зарегистрировано 6 актов об установлении отцовства (1 квартал 2019 год – 8), 6 – регистраций перемены имени (1 квартал 2019 год – 2).

В 1 квартале 2020 года отделом районного ЗАГС были проведены мероприятия, направленные на укрепление статуса семьи, по чествованию супругов с юбилейными свадебными торжествами. Были поздравлены 3 семьи, из них: 2 семьи с 50-летним юбилеем и 1 семью с 55-летним юбилеем совместной жизни.

ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

За 1 квартал 2020 года оборот организаций (без субъектов малого предпринимательства) по Ханты-Мансийскому району составил 107 335,1 млн. рублей или 88,6% к соответствующему периоду предыдущего года (121 051,4 млн. рублей).

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций (без субъектов малого предпринимательства) в действующих ценах за 1 квартал 2020 года сложился в сумме 101 634,2 млн. рублей, что на 13,6% меньше соответствующего показателя за 1 квартал 2019 года.

Структура объема отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг по крупным и средним предприятиям района по отдельным видам экономической деятельности выглядит следующим образом:

Виды экономической деятельности	январь-март 2019 года		январь-март 2020 года		Темп изменения в действующих ценах, %
	млн. рублей	%	млн. рублей	%	
Объем отгруженных товаров всего, в том числе по отдельным видам экономической деятельности:	117 592,7	100	101 634,2	100	86,4
добыча полезных ископаемых	116 424,8	99,0	100 360,7	98,7	86,2
обрабатывающие производства	326,1	0,3	438,0	0,4	134,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	826,0	0,7	812,0	0,8	98,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сборов и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	15,8	0,01	23,5	0,02	148,7

Структура объема отгруженной продукции на территории района на 98,7% сформирована организациями, добывающими углеводородное сырье.

Добыча полезных ископаемых

В 1 квартале 2020 года на территории Ханты-Мансийского района добычу нефти и газа осуществляли 5 нефтегазодобывающих компаний. По данным Департамента по недропользованию и природных ресурсов автономного округа, суммарно извлекаемые запасы нефти составили 10,6 млн. тонн, что ниже аналогичного показателя за 1 квартал 2019 года на 0,9%.

Лидерами по добыче нефти на территории района за отчетный период остаются ПАО «НК «Роснефть» – 7 млн. тонн (65,9% от общего объема добытой нефти); ПАО «Газпромнефть» – 2,6 млн. тонн (24,5% от общего объема добытой нефти).

Следует отметить, что из пяти добывающих компаний наибольшую положительную динамику в сравнении с аналогичным периодом 2019 года показали три нефтедобывающие компании: ПАО «ЛУКОЙЛ» (136,4%), АО НК «РуссНефть» (128,9%) и ПАО «Сургутнефтегаз» (124,1%).

№ п/п	Наименование компании	Объем добычи нефти с газовым конденсатом, тыс. тонн		Темп изменения, %
		январь-март		
		2019 год	2020 год	
1.	ПАО «НК «Роснефть»	7 325,6	7 020,5	95,8
2.	ПАО «Газпром нефть»	2 593,1	2 569,7	99,1
3.	АО НК «РуссНефть»	465,6	600,3	128,9
4.	ПАО «Сургутнефтегаз»	191,1	237,2	124,1
5.	ПАО «ЛУКОЙЛ»	137,2	187,2	136,4
6.	ПАО «АНК «Башнефть»	3,6	0	-
Итого:		10 716,3	10 614,9	99,1

Объем природного газа, извлеченного из недр на территории Ханты-Мансийского района за январь-март 2020 года, по данным Департамента по недропользованию автономного округа, составил 1 132,0 млн. куб. м, увеличившись по сравнению с аналогичным показателем 2019 года на 3,2% (январь-март 2019 года – 1 096,6 млн. куб. м).

За 1 квартал 2020 года наибольшие объемы газа добыты предприятиями: ПАО «НК «Роснефть» – 793,9 млн. куб. м (70% от общего объема добытого газа); ПАО «Газпром нефть» – 278,4 млн. куб. м (24,6%).

За 1 квартал 2020 года было введено в эксплуатацию 173 новых добывающих скважин, что на 64 скважины меньше, чем за аналогичный период 2019 года (237 скважин). Эксплуатационным бурением пройдено 735 тыс. м, что на 12% выше аналогичного показателя 2019 года (656 тыс.м). Эксплуатационный фонд добывающих скважин за 1 квартал 2020 года составил 10 829 единиц, что на 4,4% выше показателя 2019 года (10 372 единицы).

Добычу общераспространенных полезных ископаемых (далее – ОПИ) на территории района в 1 квартале 2020 года осуществляло 5 компаний. Суммарный объем добычи всех ОПИ составил 2 319,2 тыс. куб. м, весь объем приходится на добычу песка. По сравнению с аналогичным показателем за прошлый год добыча ОПИ увеличилась на 85,2% (1 квартал 2019 года – 1 252,3 тыс. куб. м). Лидером по добыче ОПИ на территории района в 1 квартале 2020 года являлось ООО «РН-Юганскнефтегаз» – 1 472,3 тыс. куб. м (63,5% от общего объема добычи ОПИ).

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха

Обеспечение электрической энергией, газом и паром за 1 квартал 2020 года в действующих ценах сложилось в объеме 812 млн. рублей или 98,3% к аналогичному показателю 2019 года (826 млн. рублей).

За январь-март 2020 года предприятиями электроэнергетики Ханты-Мансийского района выработано электроэнергии 1 041 млн. кВт/ч или 106,3% к аналогичному показателю прошлого года (январь-март 2019 года – 979 млн. кВт/час). Из общего количества произведенной

электрической энергии производство электроэнергии децентрализованными электростанциями составило 3,78 млн. кВт/ч или 99,4% к аналогичному показателю 1 квартала 2019 года (3,88 млн. кВт/ч).

По состоянию на 1 апреля 2020 года количество генерирующих источников по Ханты-Мансийскому району составило 21 единицу, что соответствует аналогичному периоду 2019 года.

Обрабатывающее производство

Доля обрабатывающей промышленности в общем объеме производства за 1 квартал 2020 года составила 0,4% (438 млн. рублей), большая часть, которой представлена в районе предприятиями топливно-энергетического комплекса, оказывающими услуги по монтажу, ремонту и техническому обслуживанию оборудования общего назначения нефтедобывающим предприятиям. В населенных пунктах Ханты-Мансийского района обрабатывающее производство представлено производством хлеба, хлебобулочных изделий, выловом и переработкой рыбы малыми предприятиями и индивидуальными предпринимателями.

В 1 квартал 2020 года на территории Ханты-Мансийского района заготовкой и переработкой древесины крупные и средние предприятия (организации), соответствующего вида деятельности, не занимались.

Выпечку хлеба и хлебобулочных изделий в течение 1 квартала 2020 года на территории Ханты-Мансийского района осуществляли 4 микропредприятия и 17 индивидуальных предпринимателей в 25 пекарнях в 20 населенных пунктах района.

Общий объем выпуска хлеба, хлебобулочных и кондитерских изделий предприятиями всех форм собственности района за январь-март 2020 года составил 154,1 тонны, что составляет 84,0% к аналогичному показателю за январь-март 2019 года (183,4 тонны).

Из общего объема выпуска хлеба, хлебобулочных и кондитерских изделий в 1 квартале 2020 года произведено:

хлеба – 133,6 тонны (1 квартал 2019 года – 139,59 тонн);

хлебобулочных изделий – 15,6 тонн (1 квартал 2019 года – 37,88 тонн);

кондитерских изделий – 4,9 тонны (1 квартал 2019 года – 5,91 тонн).

По сравнению с 1 кварталом 2019 года в отчетном периоде наблюдается снижение производства выпуска хлеба и хлебобулочных изделий на 16,0% в связи с прекращением хлебопечения индивидуальным предпринимателем Аллахвердиевым Р.Г. в п. Красноленинский, а также в связи с увеличением завоза более широкого ассортимента хлеба и хлебобулочной продукции из-за пределов района.

Источник информации: http://hmrn.ru/raion/ekonomika/ser/results_of_area_development/2020-god.php?clear_cache=Y.

8.1.2. 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.

8.1.3. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Не выявлено.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичным характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние

разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект оценки
Вид объекта недвижимости	• Рынок земельных участков • Рынок зданий и сооружений • Рынок встроенных помещений • Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок встроенных помещений
Вид сделки	• Рынок купли-продажи • Рынок аренды • Рынок ипотеки • Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	• Первичный рынок недвижимости • Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	• Уникальные объекты • Редкие объекты • Широко распространенные объекты	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	• Доходная недвижимость • Условно доходная недвижимость • Бездоходная недвижимость	Доходная недвижимость
Фактическое использование	Вид фактического использования оцениваемого объекта (В случае неиспользования определяется, по виду деятельности, которую участники рынка признают типичной для района объекта оценки)	Нежилое

Анализ фактических данных будет производиться оценщиком на основании информации о ценах предложений объектов нежилой недвижимости, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по экономическому окружению и характеру застройки.

8.3. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки

Анализ фактических данных о ценах предложений из сегментов рынка коммерческой недвижимости ХМАО - Югры по состоянию на июль 2020 г.

Сегмент коммерческой недвижимости города характеризуется узким спектром предложений.

В июле 2020 года на рынке коммерческой недвижимости ХМАО - Югры выставлено 172 объекта коммерческого назначения, предлагаемых к продаже либо к аренде. Структура коммерческой недвижимости по видам сделок представлена на рисунке 8.1.

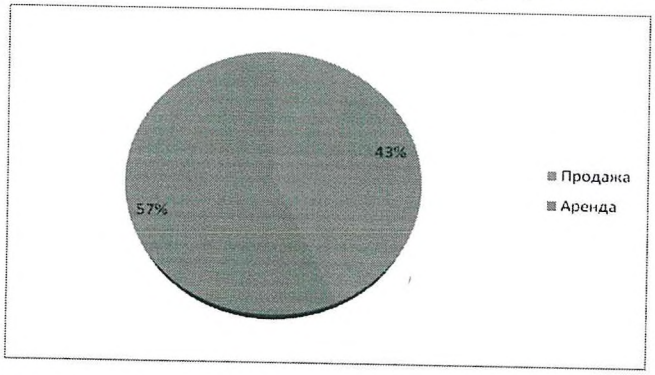


Рисунок 8.1. Структура предложения аренды коммерческой недвижимости по назначению

Согласно рисунку 8.1 наибольшую долю на рынке (57%) занимают объекты, предлагаемые к аренде и наименьшую долю объекты, предлагаемые к продаже (43%).

Рассмотрим и проанализируем следующие показатели предложения:

1. Количество объявлений;
2. Площадь;
3. Стоимость.

Рынок продажи коммерческой недвижимости на май месяц текущего года представлен 74 объектами.

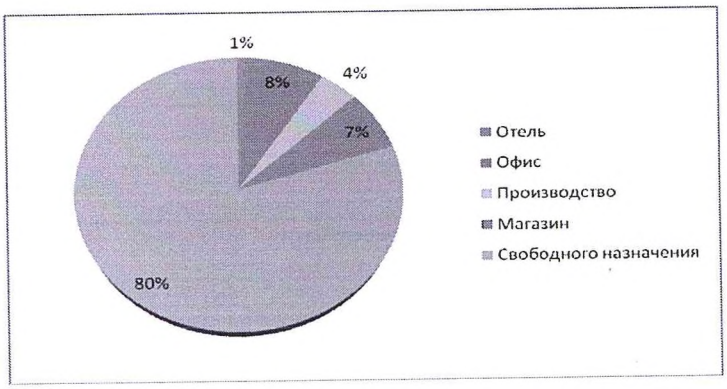


Рисунок 8.2. Структура предложения к продаже коммерческой недвижимости на рынке ХМАО

Из диаграммы на рисунке 8.2 можно сделать вывод, что более половины всех предложений о продаже коммерческой недвижимости приходится на ПСН, имеется примерно равное количество предложений о продаже торговых помещений и офисов, наименьшее число предложений – помещения для отеля.

Помещения свободного назначения пользуются популярностью, так как небольшие площади на первых этажах жилых домов в 40–70 квадратов привлекательны для ведения бизнеса: сегодня там может разместиться банк, а завтра обувная мастерская или магазин продуктов. По аналогичному принципу актуальны складские помещения, в том числе с возможностью переоборудования под производство.

Распределение предложений в зависимости от площади объектов представлено ниже.

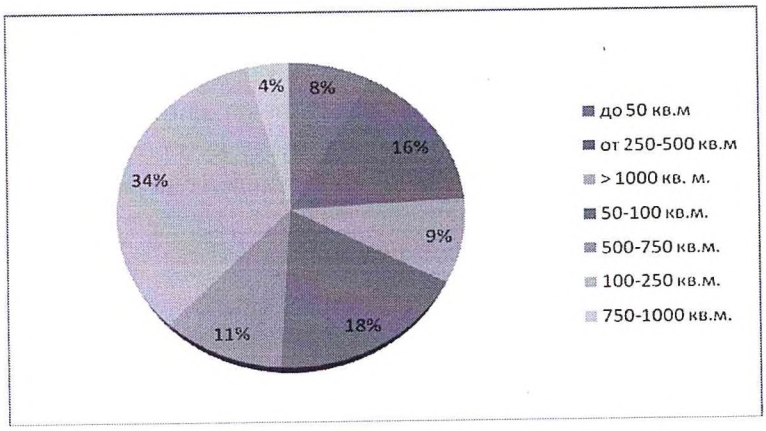


Рисунок 8.3. Распределение предложений о продаже нежилой недвижимости по площади

Из данных диаграммы видно, что наибольшим спросом пользуются помещения, имеющие площадь из диапазона 100-250 кв. м. Данная тенденция объясняется тем, что площади из указанного диапазона позволяют уместить практически любой наиболее востребованный бизнес, не стесняя сотрудников и клиентов (при малых площадях) и не допуская лишних переплат (потери от недоиспользования).

Аренда выгоднее, чем покупка для начинающих компаний. Особенно это относится к

центральной части города. Ведь бизнес в центре – особый бизнес. Здесь нужно выделиться на фоне множества конкурентов, привлечь потенциального клиента, удержать его. Поэтому невозможно ожидать мгновенной прибыли. Проще выйти со своим бизнесом сначала на условиях аренды, оценить ситуацию по доходности и только потом принимать решение, стоит ли закрепляться именно в центре или имеет смысл присмотреться к микрорайонам.

Рынок аренды коммерческой недвижимости ХМАО - Югры на июль 2020 года представлен 98 предложениями.

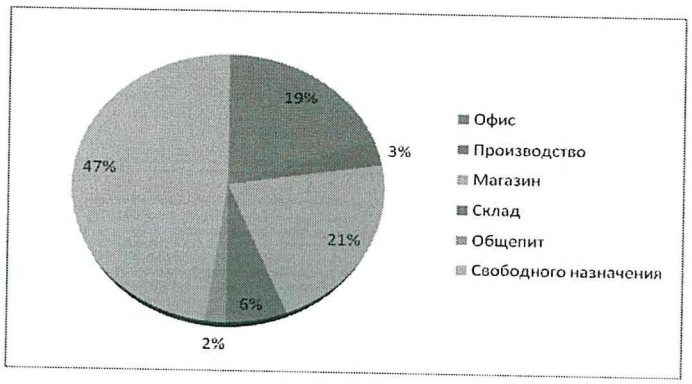


Рисунок 8.4. Структура предложения об аренде коммерческой недвижимости

Примерно по 47 % предложений приходится на помещения свободного назначения и офисы. Предложения о сдаче в аренду общепитов представлены всего в 2 % в общей структуре.

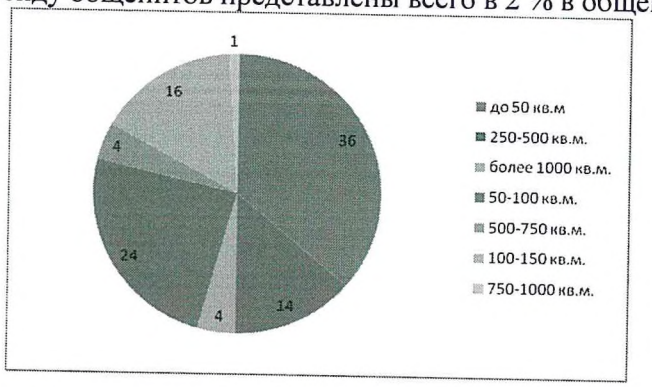


Рисунок 8.5. Распределение предложений об аренде нежилой недвижимости по площади

Из данных диаграммы видно, что наибольшим спросом пользуются помещения площадью до 50 кв. м, 50-100 кв. м и 100-150 кв. м. При том, основная масса предложений из первого диапазона представлена объявлениями о сдаче в аренду офисов, из второго и третьего – помещения свободного назначения.

Источники информации, на основании которых был составлен данный раздел:
https://www.avito.ru
https://www.etagi.com/ и др.

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

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

- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);

- условия рынка (изменение цен во времени (дата продажи, предложения));
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
  - площадь объекта;
  - этажность;
  - техническое состояние объекта.
  - И т.д.

8.5. Обоснование значений диапазонов ценообразующих факторов

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

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

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

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

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

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

Рекомендуемые значения скидки на торг на цены предложений, %

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3	6,2	14,5
Высококлассные офисы (Офисы классов А.В)	9,8	5,8	13,7
Высококлассная торговая недвижимость	9,7	5,8	13,7
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1	8,1	18,1

*«Справочник оценщика недвижимости-2018. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., стр.280).

4. Дата продажи. Под корректировкой цен на фактор времени продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого

могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а так же в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

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

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

Статус населенного пункта

Статус населенного пункта	Категория
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного пункта	II
Райцентры с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Значение корректировок на местоположение

Цены		Аналог				
		I	II	III	IV	V
Объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,67	2,07
	II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,66
	III	0,72	0,90	1,00	1,21	1,50
	IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24
	V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2018. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 84).

6. Тип объекта. На оценку рыночной стоимости недвижимости так же влияет такой фактор как тип здания, т.е. отдельно стоящее здания либо встроенное помещение. Если объект оценки отличен от объектов-аналогов, есть необходимость внесения соответствующей корректировки.

Значение корректировок на тип объекта

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в переделах площади застройки	0,89	0,83	0,95

* Справочник оценщика недвижимости-2018. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 206)

7. Состояние отделки. На стоимость 1 кв. м оказывает влияние состояние отделки, а именно: объект с хорошим состоянием отделки, удовлетворительным или без отделки.

Корректировка на состояние отделки

Цена	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс» к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31

*«Справочник оценщика недвижимости-2018. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., стр.

242).

8. Этаж. На стоимость 1 кв. м оказывает влияние «удобство пользования объектом», а именно объект на первом этаже; объект в цокольном этаже, объект на втором этаже и выше.

Корректировка на этаж

Этаж расположения		Объект оценки			
		1 этаж	2 этаж и выше	Цоколь	Подвал
Объект аналог	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	Цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	Подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 217).

9. Физическое состояние. Физическое состояние здания принимается оценщиком в соответствии со шкалой из распоряжения Правительства Москвы №276-РП от 01.04.1999 года. Физическое состояние здания, в котором расположен объект оценки, определяется, исходя из его физического износа.

Экспертная шкала физического износа

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

Корректировка на физическое состояние

Цены офисно-торговых объектов		Аналог		
		Хорошее	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект оценки	Хорошее	1,00	1,22	1,72
	Удовлетворительное	0,82	1,00	1,41
	Неудовлетворительное	0,58	0,71	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2018. «Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 236).

10. Назначение объекта. При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после продажи используются не так, как Объект оценки. Например, спортивный зал после продажи используется как крытая автостоянка. В этом случае цена продажи может быть выше, чем рыночная стоимость спортивного комплекса.

11. Площадь помещения. Цена 1 кв. м объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв. м снижается. Корректировка на площадь определялась в соответствии с таблицей:

Корректировка на площадь

		Цена							
		аналог							
Объект оценки	Площадь, Кв. м.	< 50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	> 3000
	< 50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20

	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	> 3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2018. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 184).

8.6. Основной вывод

На основании анализа рынка оценщик пришёл к следующему заключению:

По данным опроса представителей агентств недвижимости рыночная стоимость 1 кв. м. оцениваемой коммерческой недвижимости с учетом введенных корректировок может находиться в диапазоне 42 763 – 53 808 рублей за квадратный метр.

Анализ рынка недвижимости показал, что объем рыночной информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности, на территории ХМАО - Югры на дату оценки достаточен. Оценщиком выявлены объекты-аналоги, имеющие сходные характеристики с объектом оценки.

Источники информации, на основании которых составлен данный раздел:

http://www.etagi.com/analytics/

http://www. avito.ru и др.

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Таблица 9.1.Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	Торговое помещение	Производственно-складское помещение	Офисное помещение	Иное назначение
Потенциал местоположения	+	-	+	+
Рыночный спрос	+	+	+	+
Законодательная разрешенность	+	+	+	+
Физическая осуществимость	+	-	+	+
Финансовая осуществимость	+	+	+	+
Максимальная эффективность	+	-	+	-
Итого:	6	3	6	5

Исходя из перечисленных критериев и, принимая во внимание место расположения объекта оценки, оценщик пришел к заключению, что наиболее эффективным использованием объекта является использование в качестве помещения офисно - торгового назначения.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

10.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

10.2.1. Сравнительный подход

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

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

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

На дату оценки имеется информация о ценах предложений по продаже имущества, аналогичного оцениваемому, на рынке нежилых помещений.

Таким образом, сравнительный подход в рамках настоящей оценки применяется.

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

В рамках сравнительного подхода, метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи либо о сделках аренды. Если такая недвижимость на рынке отсутствует, метод сравнения не применим. Любое отличие условий продажи/аренды сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения необходимы достоверность и полнота информации.

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода — это прогнозный показатель. Она указывает ту денежную сумму, которую, вероятно, заплатит покупатель за данный Объект оценки при соблюдении определенных условий. В этой связи понятие стоимости необходимо отличать от понятия цены и издержек (затрат). Цена — это фактический показатель. Она указывает сумму, которая была заплачена за аналогичный Объект оценки в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах. Издержки (затраты) — это сумма

денежных средств, которая требуется для создания данного Объекта оценки либо его приобретения. Издержки влияют на рыночную стоимость, однако однозначно ее не определяют.

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

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

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Определение стоимости недвижимости методом сравнения производится в следующей последовательности:

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

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

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

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

Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

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

В качестве единицы сравнения может выступать:

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

Выбранные объекты – аналоги представлены в таблице ниже.

Выбор объектов-аналогов

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Назначение (использование)	Офисно - торговое	Офисно - торговое	Офисно - торговое	Офисно - торговое

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка	Цена сделки	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период продажи / дата оценки	06 Июля, 2020 г.	Июль, 2020 г.	Июль, 2020 г.	Июль, 2020 г.
Местоположение	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Федорова, д. 5/3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, проспект Ленина, 19	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, Северный промышленный, ул. Профсоюзов	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, 33-й мкр, ул. 30 дет победы
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Среднее	Среднее	Среднее	Среднее
Общая площадь, $м^2$	14,1	135,0	143,9	224,6
Рыночная стоимость, руб.	-	7 200 000	7 350 000	11 900 000
Источник информации	-	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/233428070/	https://surgut.etagi.com/commerce/3126092/	https://surgut.etagi.com/commerce/3167843/

Обоснование внесенных корректировок

Передаваемые права.

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

Условия финансирования

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

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

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены. В нашем случае условия финансирования объектов-аналогов идентичны с объектом оценки, корректировки не требуется.

Условия продажи

Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на

цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

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

Корректировка на уторгование определяется в соответствии с ниже представленной таблицей.

Значение корректировок на уторгование,%

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3	6,2	14,5
Высококлассные офисы (Офисы классов А.В)	9,8	5,8	13,7
Высококлассная торговая недвижимость	9,7	5,8	13,7
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1	8,1	18,1

*«Справочник оценщика недвижимости-2018. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., стр.280).

Таким образом, учитывая особенности объекта оценки и тип рынка (активный), в качестве скидки на торг примем максимальное значение для офисно – торговых объектов свободного назначения – 14,5%.

Фактор времени продажи

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

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги предлагались к продаже раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась. В данном случае, вся информация об объектах аналогах действительна на дату оценки, вследствие чего влияние данного фактора на величину рыночной стоимости объекта исключено.

Назначение объекта

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

Местоположение объекта

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

недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Статус населенного пункта

Статус населенного пункта	Категория
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного пункта	II
Райцентры с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Значение корректировок на местоположение

Цены		Аналог				
		I	II	III	IV	V
Объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,67	2,07
	II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,66
	III	0,72	0,90	1,00	1,21	1,50
	IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24
	V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2018. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 84).

Объект оценки и объекты – аналоги идентичны по данному признаку, следовательно, корректировка составит 1,00.

Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)

На оценку рыночной стоимости недвижимости так же влияет такой фактор как тип здания, т.е. отдельно стоящее здания либо встроенное помещение. Если объект оценки отличен от объектов-аналогов, есть необходимость внесения соответствующей корректировки.

Значение корректировок на тип объекта

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в переделах площади застройки	0,89	0,83	0,95

* Справочник оценщика недвижимости-2018. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 206)

Объект оценки и объекты – аналоги идентичны по данному признаку, следовательно, корректировка составит 1,00.

Состояние отделки

На стоимость 1 кв. м оказывает влияние состояние отделки, а именно: объект с хорошим состоянием отделки, удовлетворительным или без отделки.

Корректировка на состояние отделки

Цена	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс» к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31

*«Справочник оценщика недвижимости-2018. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 242).

Состояние отделки объекта – среднее, состояние отделки объектов – аналогов – среднее, следовательно, корректировка составит 1,00.

Этаж

На стоимость 1 кв. м оказывает влияние «удобство пользования объектом», а именно

объект на первом этаже; объект в цокольном этаже, объект на втором этаже и выше.

Корректировка на этаж

Этаж расположения		Объект оценки			
		1 этаж	2 этаж и выше	Цоколь	Подвал
Объект аналог	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	Цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	Подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 217)

Объект оценки расположен в цокольном этаже, объект-аналог №1 расположен также на цокольном этаже, следовательно, корректировка составит 1,00. Объект – аналог №2 находится на втором этаже, следовательно. Корректировка составит 0,94. Объект – аналог №3 находится на первом этаже, следовательно, корректировка составит 0,80.

Физическое состояние

Физическое состояние здания принимается оценщиком в соответствии со шкалой из распоряжения Правительства Москвы №276-РП от 01.04.1999 года.

Экспертная шкала физического износа

Физический износ, %		Оценка физического 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

Корректировка на физическое состояние

Цены офисно-торговых объектов		Аналог		
		Хорошее	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект оценки	Хорошее	1,00	1,22	1,72
	Удовлетворительное	0,82	1,00	1,41
	Неудовлетворительное	0,58	0,71	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2018. «Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 236)

По данным, предоставленным Заказчиком, техническое состояние здания, в котором расположен объект оценки, определено как хорошее. Износ составляет 20%, исходя из значений интервала (0%-20%).

Здания, в которых расположены объекты-аналоги, находятся в хорошем состоянии, следовательно, корректировка составит 1,00.

Площадь

Цена 1 кв. м объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв. м снижается.

Корректировка на площадь определяется в соответствии с ниже представленной таблицей.

Корректировка на площадь

Объект оценки	Площадь, Кв. м.	Цена аналог							
		< 50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-	1500-	> 3000

	< 50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1500	3000	
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,51	1,63	1,70
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,44	1,55	1,61
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,29	1,39	1,44
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,17	1,25	1,31
	1000-1500	0.66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,07	1,15	1,20
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	1,00	1,08	1,12
	> 3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,93	1,00	1,04
							0,89	0,96	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2018. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 184).

Площадь объекта оценки находится в диапазоне «менее 50 кв. м.». площадь объекта – аналога №1 находится в диапазоне «100-250 кв. м.», следовательно, применяется корректировка в размере 1,18. Площадь объекта – аналога №2 лежит в диапазоне «100-250 кв. м.», следовательно, корректировка составит 1,18. Площадь объекта - аналога №3 лежит в диапазоне «100-250 кв. м.», следовательно, корректировка составит 1,18.

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

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

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

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

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

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

Расчет рыночной стоимости

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь помещения, м^2	14,1	135,0	143,9	224,6
Рыночная стоимость, руб.	-	7 200 000	7 350 000	11 900 000
Рыночная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м	-	53 333	51 077	52 983
Внесение корректировок				
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	53 333	51 077	52 983
Корректировка на назначение (использование) объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	**53 333**	**51 077**	**52 983**
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	53 333	51 077	52 983
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	53 333	51 077	52 983
Корректировка на условия рынка (уторгование)	-	0,855	0,855	0,855
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	45 600	43 671	45 300
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	45 600	43 671	45 300
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	45 600	43 671	45 300
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	45 600	43 671	45 300
Корректировка на состояние отделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	45 600	43 671	45 300
Корректировка на этаж	-	1,00	0,94	0,80
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	45 600	41 051	36 240
Корректировка на физическое состояние	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	45 600	41 051	36 240
Корректировка на площадь	-	1,18	1,18	1,18
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	53 808	48 440	42 763
Сумма корректировок по аналогам	-	*33*	*39*	*53*
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	*0,0303*	*0,0256*	*0,0189*
Сумма нормированных удельных весов	-	*0,074800*		
Весовые коэффициенты	-	*0,4051*	*0,3422*	*0,2527*
Взвешенная стоимость, руб./кв. м	-	21 798	16 576	10 806
Рыночная стоимость за 1 кв. м после корректировки, руб./кв. м	49 180			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	693 438			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления и с учетом НДС, руб.	693 000			

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки, с учетом округления и ограничительных условий и сделанных допущений с учетом НДС составляет:

693 000

(Шестьсот девяносто три тысячи) рублей

10.2.2. Затратный подход

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

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

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

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Этот принцип гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости (движимого имущества) больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания (приобретения движимого имущества), аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию или сооружению.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

1. Определение стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования (для объектов недвижимости).
2. Определение восстановительной или замещающей стоимости улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке на дату оценки.
3. Определение дополнительных затрат, необходимых для того, чтобы довести недвижимость до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений.
4. Определение подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли.
5. Определение величины общего накопленного износа улучшений.
6. Определение восстановительной стоимости объекта оценки с учетом износа, путем вычитания величины накопленного износа из суммарной стоимости строительства (приобретения) (2+3+4-5).
7. Оценка рыночной стоимости недвижимости (6+1).

Подход к оценке текущей (восстановительной) стоимости базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта. В данном случае отсутствует возможность корректного определения количественных характеристик оцениваемого помещения в связи с тем, что оно является частью здания. Выявление количественных параметров объекта оценки может привести к ошибкам, которые существенно повлияют на результат рыночной стоимости. Так же Оценщику не известны случаи подобного приобретения такого рода объектов, когда покупатель-частное лицо приобретал помещение в здании путём его строительства.

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

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

10.2.3. Доходный подход

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

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

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

Существует два способа определения стоимости имущества в рамках доходного подхода:

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

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

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

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

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

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

11.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. Для расчета рыночной стоимости объекта использовался один подход – сравнительный.

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

Согласование результатов оценки

Подходы к оценке	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость, руб.
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Сравнительный подход	693 000	1,00	693 000
Затратный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость, руб.	693 000		

11.3. Итоговое значение стоимости объектов оценки

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки с учетом ограничительных условий, сделанных допущений, с учетом округления на дату оценки с учетом НДС составляет:

693 000,00
(Шестьсот девяносто три тысячи) рублей 00 копеек,
в том числе НДС (20%):
115 500,00
(Сто пятнадцать тысяч пятьсот) рублей 00 копеек

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

Отчет составил Оценщик _____ Н. А. Скрипник
Дата составления отчета: 07 июля 2020 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

№ 3051/20

об оценке рыночной стоимости объекта оценки – Нежилое помещение, общей площадью 14,1 кв. м, кадастровый номер: 86:10:0101243:10777, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Федорова, д. 5/3

Информация для оценки:

surgut.cian.ru/sale/commercial/233428070/



https://surgut.cian.ru/sale/commercial/233428070/

surgut.etagi.com/commerce/3126092/



Описание

Продается коммерческое помещение, с качественным ремонтом. Полы ровные, выложены плиткой и линолеум, стены оклеены обоями под покраску, окна пластиковые. В одном из помещений есть свой санузел. На этаже расположен еще один общий санузел. В настоящее время помещение находится у арендаторов, действующий бизнес. Район с хорошей транспортной развязкой, и торговыми центрами Лента и Метро. Хорошее влияние денег для предпринимателей и тех кто планирует открыть свой бизнес. Подходит под любые виды деятельности. В 20 метрах от здания расположена база "Союз оптовиков". Х...

Развернуть

Характеристики

Код объекта	3126092
Линия	Первая
Этаж / Этажность	1 из 4
Стены	Штукатурка стен, окраска, обои
Потолок	Выровненный
Пол	Стяжка, плитка, коммерческий линолеум
Раздельные раздел	Есть

https://surgut.etagi.com/commerce/3126092/

surgut.etagi.com/commerce/3167843/



Об этом объекте все знает



Хафизова Елена Рашитовна

+7 950 ...Показать

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

ЖДУ ЗВОНКА

Офис, 224.6 м²

11 900 000 ₽

55 мкр., ул. 30 лет Победы

52 983 ₽ за м²

В избранное | Пожаловаться

Стоимость услуг для покупателя 149 000 ₽

Описание

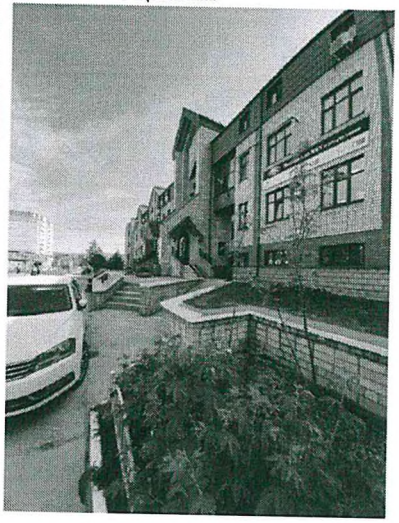
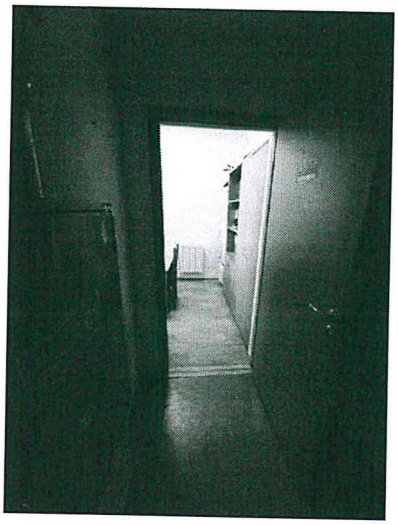
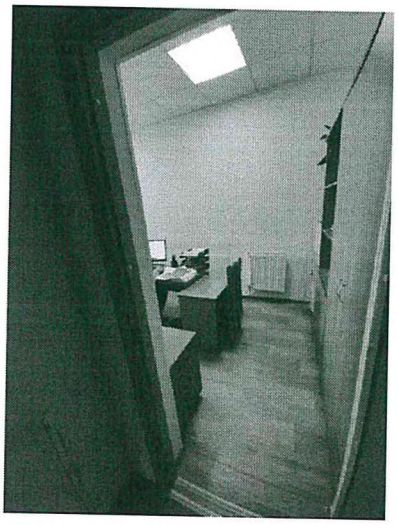
Офисное помещение 224м. Располагается на 1 этаже 9-ти этажного дома в центре города.6 помещений выполнен ремонт.7 кабинетов.2 бытовых помещения, 3 подсобных помещения,3 сан узла. Отдельное крыло, отдельный вход.Въезд из состава материалов. Пожарная сигнализация,сигнал-защита,кондиционеры.
Дом располагается в районе с развитой инфраструктурой.
Помещение подходит под следующие виды деятельности:
салон красоты,стоматологию, частный детский сад.
Все документы оформлены и подготовлены к продаже.

Характеристики

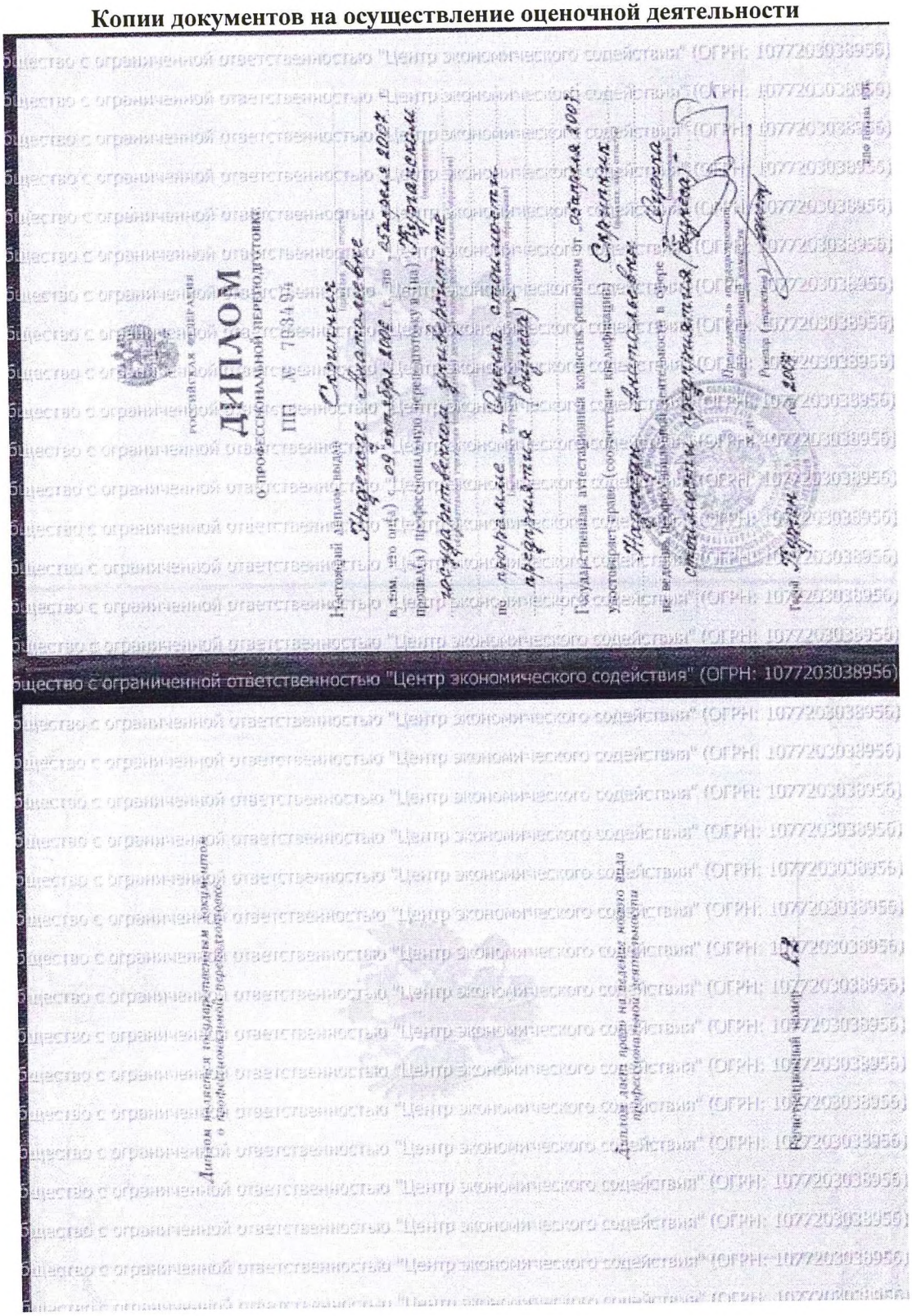
Код объекта	3167843
Парковка	Во дворе
Этаж / Этажность	1 из 9
Пешеходная улица	Есть

https://surgut.etagi.com/commerce/3167843/

Иллюстрации объекта оценки

Копии документов на осуществление оценочной деятельности



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП № 783494

Настоящий диплом выдан Сергиенко Анатолию Анатольевичу в том, что он(а) с 29 октября 2002 г. по 05 июня 2003 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Курганском государственном университете

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 05 июня 2003 г. удостоверяет, что (соответствие квалификации) Сергиенко Анатолий Анатольевич

по ведению профессиональной деятельности в сфере оценочной деятельности (бизнеса)

Ректор (начальник) Курганского филиала

Дипломы являются государственными документами о профессиональной переподготовке.

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер

СОГАЗ
СТРАХОВАЯ ГРУППА

ПОЛИС № 1519 PL 0035
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

г. Тюмень «15» июня 2019 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице заместителя директора Тюменского филиала Рогг Натальи Петровны, действующего на основании доверенности № 015-1/19 от 27.05.2019 г., с одной стороны, и

Сарычев Надежда Анатольевна (14.04.1978 г., паспорт серии 7315 № 001476, выдан Отделом УФМС России по Тюменской обл. в Центральном АО г. Тюмени 12.04.2016, код подразделения 720-045, адрес регистрации: г. Тюмень, ул. Вспомогательная, д.6, корп.1 кв.83, именуемая в дальнейшем "Страхователь", с другой стороны (далее вместе – "Стороны"), на основании Заявления на страхование от "08" июля 2019г. (Приложение 2.1 к настоящему Полису) и Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности Страхователя в редакции от 12.05.2015 г. (далее – Правила, Приложение 11 настоящего частного договора о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу третьего лица, заключенному договору на проведение оценки, иного третьего лица. Страхователь является членом Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков
2. Вид причиненного вреда	Вследствие недостоверности результата на проведение которых заключен третьим лицом, которым может быть причинен ущерб вследствие использования оценщиком заведомо ложных сведений, некачественного или иного отступления объекта оценки, указанного в отчете, заключенному оценщиком
3. Страховой случай	3.1. Страховым случаем является установленный в течение срока действия настоящего Полиса или Договора страхования факт причинения ущерба вследствие (бездействия) оценщика в результате нарушения требований Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаев освобождения Страховщика от страховой выплаты указан в пункте 4 Правил. 3.2. По настоящему Полису выплаты возмещения ущерба, причиненного в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с **00 часов 00 минут "16" августа 2019 года** и действует по **24 часов 00 минут "15" августа 2020 года.** Если договор страхования вступает в силу ранее уплаты страховой премии и с дополнительного договора страхования сроку страхования время не было указано или было указано не в полном объеме то Страховщик вправе прекратить действие, указанное в п. 10.1 настоящего Полиса.
5. Страховая сумма - размер - порядок установления:	3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек.
6. Лимиты ответственности	3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек, по каждому страховому случаю, произошедшему в течение срока действия настоящего страхования
7. Страховая премия (взнос) Порядок уплаты: Единовременный взнос:	3 705,00 (Три семьсот пять рублей 00 копеек. Страховая премия уплачивается путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика до «06» августа 2019 года. Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. Документом подтверждающим уплату или ее размер является страховой полис указанный в п. 10.1 настоящего Полиса. Страхователь информирует Страховщика о факте просрочки платежа, направляется страхового взноса или факте его уплаты не в полном объеме, а также о выявленных таких нарушениях (допущении ошибок) – в электронной почте.

Страхователь _____ Страховщик _____

8. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами. При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, потерпевшие сообщают о происшедшем по телефону: 8 (495) 232-04-04, по электронной почте: info@sogaz.ru либо обращаются в ближайший филиал АО «СОГАЗ» (адреса и телефоны филиалов указаны на сайте: www.sogaz.ru, раздел «Контакты»). Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.1. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.2. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.3. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.4. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.5. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.6. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.7. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.8. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.9. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.10. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.11. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.12. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.13. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.14. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.15. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.16. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.17. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.18. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.19. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.20. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.21. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.22. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.23. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.24. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.25. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.26. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.27. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.28. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.29. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.30. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.31. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.32. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.33. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.34. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.35. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.36. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.37. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.38. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.39. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.40. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.41. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.42. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.43. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.44. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.45. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.46. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.47. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.48. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.49. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.50. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.51. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.52. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.53. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.54. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.55. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.56. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.57. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.58. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.59. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.60. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.61. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.62. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.63. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.64. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.65. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.66. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.67. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.68. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.69. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.70. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.71. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.72. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.73. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.74. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.75. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.76. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.77. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.78. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.79. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.80. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.81. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.82. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.83. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.84. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.85. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.86. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.87. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.88. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.89. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.90. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.91. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.92. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.93. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.94. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.95. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.96. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.97. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.98. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.99. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.100. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.101. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.102. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.103. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.104. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.105. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.106. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.107. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.108. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.109. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.110. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.111. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.112. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.113. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.114. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.115. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.116. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.117. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.118. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.119. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.120. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.121. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.122. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.123. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.124. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.125. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.126. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.127. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.128. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.129. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.130. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.131. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.132. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.133. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.134. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.135. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.136. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.137. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.138. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.139. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.140. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.141. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.142. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.143. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.144. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.145. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.146. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.147. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны быть направлены Страхователем заказным письмом по почтовому адресу: 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 167. 8.148. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Россия, 350063, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел./факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: mo.raoyuf@gmail.com
www.rosrao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Скрипник Надежды Анатольевны
о том, что Скрипник Надежда Анатольевна
является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО «21» декабря 2015 года за регистрационным номером № 00697.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «15» октября 2018г.

Дата составления выписки: «15» октября 2018г.

Президент СРО РАО _____ К. И. Овчинников

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«21» декабря 2015 г. (дата выдачи свидетельства) № 00727 (номер свидетельства)

Скрипник
Надежда Анатольевна

ИНН 720410843045
Россия, 625002, г. Тюмень, ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, кв.8
Паспорт: 7113, 061478, выдан Отделом УФМС России по Тюменской обл. в Центральном АО г. Тюмени, 17.04.2014,
код подразделения 720-003
является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО _____ К.И. Овчинников

В целях проверки подлинности данного Свидетельства обращаться по адресу: г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5

СОГАЗ
СТРАХОВАЯ ГРУППА

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1519 PL 0033/1-01
к Полису страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности
№ 1519 PL 0033/1 от «15» июля 2019 года

г. Тюмень «05» декабря 2019г.

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Начальника отдела сопровождения корпоративных продаж Тюменского филиала Басовой Елены Юриевны, действующего на основании доверенности № Ф 15-122/19 от 27.11.2019г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия (ООО «Центр экономического содействия»), именуемый в дальнейшем "Страхователь", в лице Генерального директора Скрипник Надежды Анатольевны, действующего на основании Устава, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее - «Соглашение») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению внести следующие изменения в Полис страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 1519 PL 0033/1 от «15» июля 2019 года (далее - «Полис»):

1.1. Увеличить срок страхования по «31» декабря 2020г. и, в связи с этим, изложить п. 4 Полиса в следующей редакции:

«4. Срок действия настоящего Полиса начинается с 00 часов 00 минут «28» июля 2019г. и заканчивается в 24 часа 00 минут «31» декабря 2020г.»

2. В связи с увеличением срока страхования Страхователь обязуется оплатить дополнительную страховую премию в размере 12 084,00 (Двенадцать тысяч восемьдесят четыре) рубля 00 копеек. Дополнительная страховая премия подлежит оплате единовременно по «05» декабря 2019г.

В случае если указанная дополнительная премия не поступит в размере и в срок, установленными настоящим Соглашением, или поступит в размере меньше, чем установлено, настоящее Соглашение считается не вступившим в силу.

3. Все остальные положения Полиса – без изменений.
4. Настоящее Соглашение вступает в силу с «05» декабря 2019г. и действует до конца срока действия Полиса.
5. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Полиса, составлено и подписано в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
6. К настоящему Соглашению прилагается и является его неотъемлемой частью:

Приложение 1 - Заявление Страхователя исх. № 440/19 от 04.12.2019г.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Страховщик
АО "СОГАЗ"
Юридический адрес: 107078, г. Москва, пр. Академика Сахарова, д.10
Тюменский филиал АО "СОГАЗ"
625003, г. Тюмень, ул. Республики, 14/7 а/я 2741
Федеральный номер Единого контакт-центра 8-800-333-0-888
Тел/факс: +7(3452) 38-28-42, 38-28-18
Банковские реквизиты: Получатель:
АО «СОГАЗ» ОГРН 1027739820921
ИНН 7736035485 КПП 997950001
р/с 40701810599010150001
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ "РОССИЯ"
г. Москва
к/с 30101810145250000220 БИК 044525220

_____ / Е.Ю. Басова /
М.П.

Страхователь
ООО «Центр экономического содействия»
Юридический адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8
Почтовый адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8
Тел/факс: (3452) 533-193
Банковские реквизиты:
ИНН 7204112210 КПП 720301001
ОГРН 1077203038956
р/с 40702810467100006008
ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810600000000651
БИК 047102651

_____ / Н.А. Скрипник /
М.П.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001386-1 «14» декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Скрипник Надежде Анатольевне

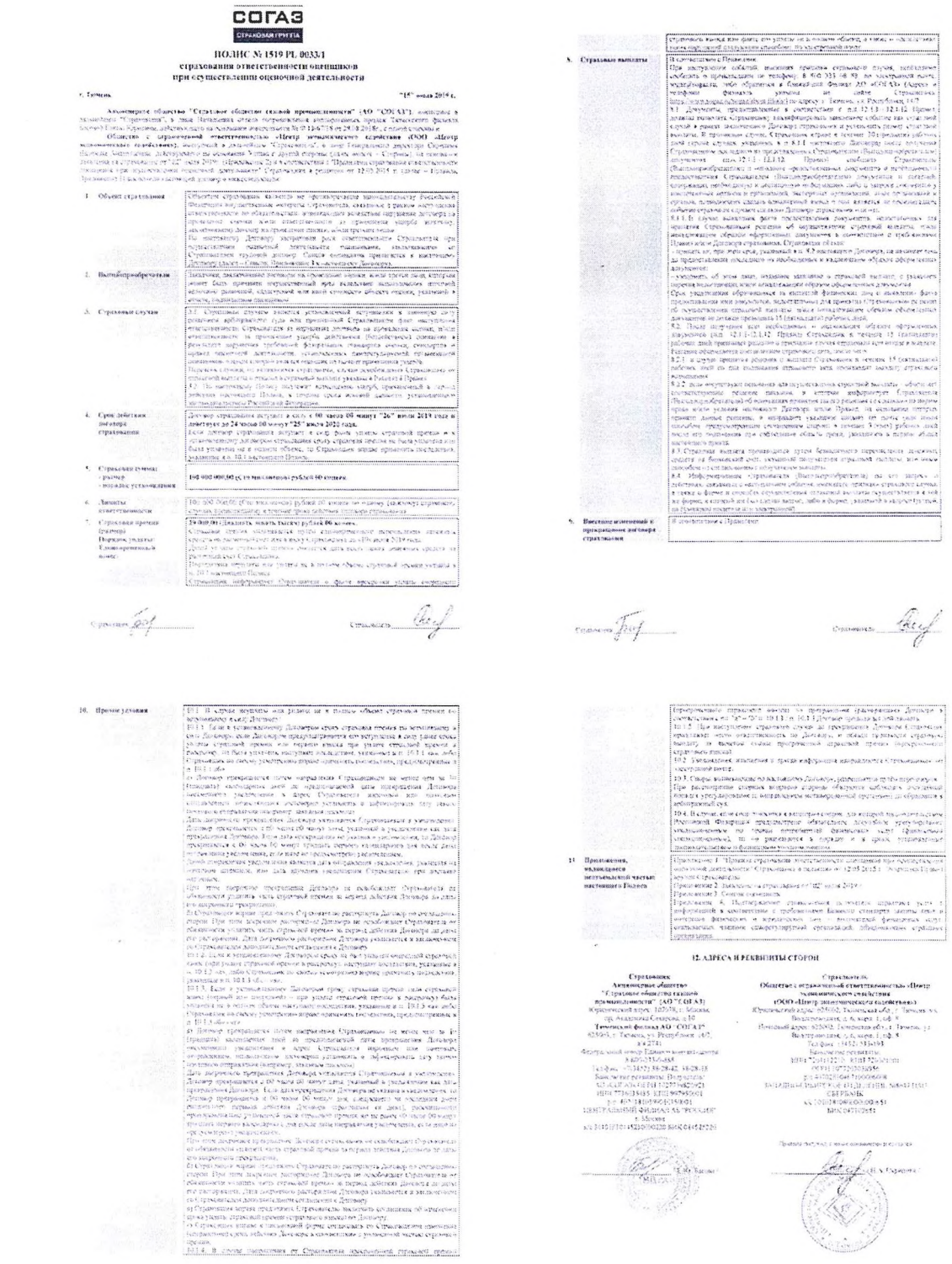
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «14» декабря 2017 г. № 34

Директор _____ А.С. Бушкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует

до «14» декабря 2020 г.



СОГАЗ
СТРАХОВАЯ ГРУППА

ПОЛИС № 1519 РЦ 00331
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

г. Тюмень "15" июня 2019 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице Начальника отдела перестрахования розничных продаж Тюменского филиала Группы Компаний «Страховая группа «СОГАЗ» по доверенности № 07-19-0719 от 29.12.2018г., с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ООО «Центр экономического содействия), именуемый в дальнейшем "Страхователь", в лице Генерального директора Сергеева Валерия Анатольевича, действующего на основании Устава с другой стороны, далее совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем: Предметом настоящего соглашения Сторон является страхование ответственности Страхователя в пользу лиц, указанных в разделе 2 настоящего Договора, за причинение вреда при осуществлении оценочной деятельности Страхователем в течение 12 (Двенадцати) календарных месяцев с даты начала страхования, определенной настоящим Договором.

1. Объект страхования
Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникшим вследствие нарушения договора на проведение оценки и/или ответственности за причинение ущерба жизни, здоровью и/или имуществу Заказчика и/или третьих лиц.
По настоящему Договору устанавливается факультативная ответственность Страхователя при осуществлении оценочной деятельности Страхователем, выполняемой на основании Договора на проведение оценки, заключенного Страхователем с Заказчиком (далее – Договор Заказчика) – Приложение № 1 к настоящему Договору.

2. Выгодоприобретатели
Выгодоприобретателями по настоящему Договору являются Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки имущества, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования отчетных материалов, содержащих ошибки или иных имеющихся дефектов оценки, указанных в отчете, подготовленном Страхователем.

3. Страховые случаи
3.1. Страховым случаем является установленный решением в гражданском или арбитражном суде или признанный Страхователем факт наступления ответственности Страхователя за неисполнение договора на проведение оценки, вплоть ответственности за причинение ущерба действиями (бездействием) сотрудников и/или иных привлеченных третьими физическими или юридическими лицами, субподрядчиков и/или поверенных, действующих от имени Страхователя, выразившегося в нарушении требований Федерального стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, осуществлять которую должностные лица Страхователя имеют право в силу своего членства в саморегулируемой организации оценщиков, отчет об оценке которого был признан ошибочным.
Подлежат оплате из настоящего страхового случая возмещение Страхователю по отдельной выплате и отдельной страховой выплате указанные в Разделе 4 Правил.
3.2. По настоящему Договору подлежат выплате только признанные в арбитражном или гражданском порядке, вступившие в законную силу решения судов, а также признанные Страхователем или Российским Союзом Оценщиков.

4. Срок действия договора страхования
Договор страхования вступает в силу с **00 часов 00 минут "26" июня 2019 года** и действует до **24 часов 00 минут "25" июня 2020 года.**
Если договор страхования вступает в силу после начала страховой премии и их страхователем договор страхования (его) страховая премия не была уплачена им в полном объеме, то Страховщик вправе применить последствия, указанные в п. 10.1 настоящего Договора.

5. Страховая сумма:
- размер
- порядок установления
100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 копеек.

6. Лимиты ответственности
100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек по каждому (одному) страховому случаю (договору), в течение срока действия договора страхования.

7. Страховая премия (взнос)
- Порядок, сроки
- Единовременный взнос
29 000,00 (Двадцать девять тысяч) рублей 00 копеек.
Страховая премия уплачивается путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика.
Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.
Подтверждением оплаты или уплаты их в течение срока страховой премии считается п. 10.1 настоящего Полиса.
Страхователь информирует Страхователя о факте оплаты страховой премии

Страхователь _____ Страховщик _____

8. Страховые выплаты
Порядок определения размера ущерба, подлежащего возмещению, а также порядок определения размера страховой выплаты, в том числе с учетом износа, устаревания и иных факторов, влияющих на размер ущерба, определяется в соответствии с Правилами.
При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, необходимо сообщить о происшедшем по телефону: 8 495 933 48 50, по электронной почте, указанным, либо обратиться в Филиал или Филиал АО «СОГАЗ» (Адрес и телефоны Филиала указаны на сайте Страховщика) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента, когда Страхователь (Выгодоприобретатель) узнал или должен был узнать о наступлении страхового случая.
8.1. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.3 - 12.1.12. Правил, должны позволять Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай и принять решение по Договору страхования и установить размер страховой выплаты. К признакам страхового случая относятся: отказ в выплате денежных средств Заказчиком по Договору Заказчика, а также иные случаи, указанные в п. 8.1.1 настоящего Договора после получения Страхователем заявления от Выгодоприобретателя (Выгодоприобретателя) в соответствии с п.п. 12.1.1 - 12.1.12. Правил, любого Страхователя (Выгодоприобретателя) о наличии предъявленных документов и материалов, необходимых для принятия решения.
Страхователь (Выгодоприобретатель) отказывается и согласен предоставить Страховщику (Выгодоприобретателю) в течение срока, не превышающего 10 (Десяти) календарных дней, документы, необходимые для принятия решения о выплате страхового возмещения, а также документы, подтверждающие сделать возможным выход к нам является не полностью, либо не в полном объеме, а также документы, подтверждающие наличие или отсутствие страхового случая.
8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, либо неправильно оформленных обращение недостающих документов в соответствии с п.п.8.1 настоящего Правил или для уточнения страхования. Страхователь обязан:
- сообщить об этом факте, незамедлительно известить о страховом случае, в разумный период времени, если иное не предусмотрено Договором страхования;
- принять все возможные меры для уменьшения убытков, причиненных страховым случаем;
- предоставить Страховщику возможность участвовать в расследовании обстоятельств страхового случая, а также предоставить Страховщику всю информацию, документы и доказательства, которые могут быть запрошены Страховщиком;
- не признавать свою вину, не возмещать ущерб, не вступать в переговоры с третьими лицами, не давать обещаний, не совершать иных действий, которые могут повлиять на решение Страховщика по данному страховому случаю.
8.2. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный Страхователем в страховом акте, или иным способом, согласованным сторонами.
8.3. Страховая выплата производится в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения Страховщиком всех документов, предусмотренных настоящими Правилами, и составления страхового акта, если иное не предусмотрено Договором страхования.
8.4. Страховщик вправе отказать в выплате страхового возмещения, если:
- страховой случай не наступил;
- Страхователь не выполнил обязанности, предусмотренные настоящими Правилами;
- Страхователь не предоставил документы, необходимые для принятия решения о выплате страхового возмещения, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения Страховщиком всех документов, предусмотренных

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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ

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

№ 15-53788 (00) от 21.05.2020

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Нежилое помещение, расположенное по адресу: город Сургут, улица Федорова, дом 5/3, общей площадью 12,9 метра квадратных, введено в реестр муниципального имущества на основании постановления Мэра города Сургута от 30.11.2000 № 208, постановления Администрации города Сургута от 04.06.2019 № 3840 и постановления Администрации города Сургута от 24.09.2019 № 7047.

Реестровый № 0901135/2-9.

Председатель комитета Р. Емельянова

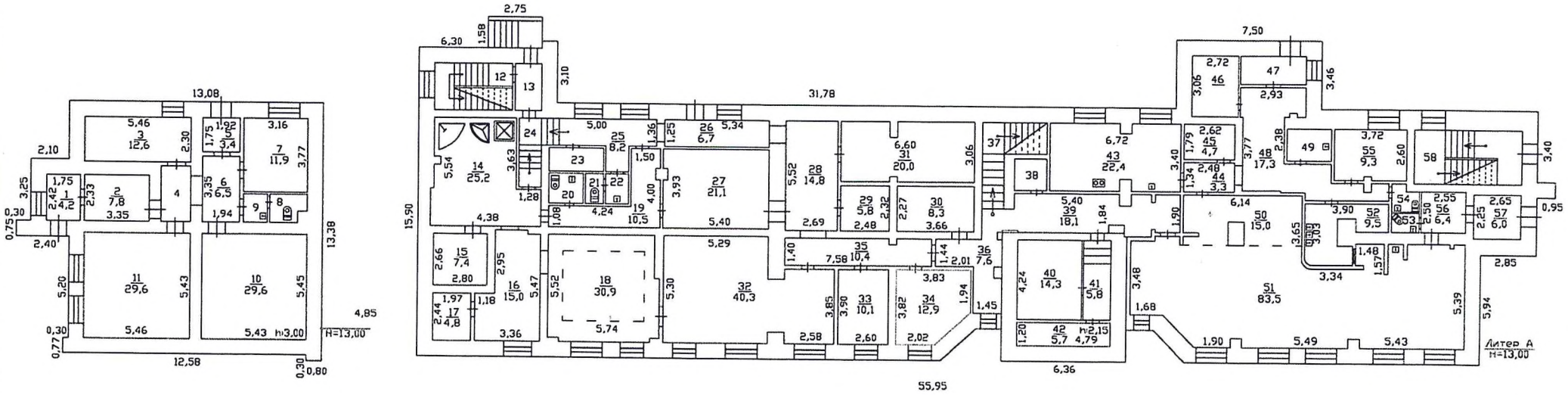
Российская Федерация * Тюменская область * Ханты-Мансийский автономный округ-Югра * Муниципальное образование городской округ город Сургут * Администрация города
Комитет по управлению имуществом

Полякова Анастасия Юрьевна
тел. (3462) 52-80-36
e-mail: polyakova_ayu@admsurgut.ru

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	86:10:0101243
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	86:10:0101243:194
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	цокольный, Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	34
7	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Федорова, дом 5/3
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	«_____» _____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	Нежилое помещение
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м²	12.9
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-

16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	-

Цокольный этаж



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

| 5,77 - линейный размер, м
- стены, перегородки
- граница вновь образованного помещения
- стена с оконным просмом
- стена с дверным просмом
- лестница