

МАТЕРИАЛЫ

к проекту решения Думы города «Об условиях приватизации муниципального имущества при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (помещения, расположенные по адресу: г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 7)»:

1. Автоматизированная копия решения Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 22.05.2017 по делу № А75-15917/2016 на 4 л. в 1 экз.
2. Автоматизированная копия постановления Восьмого Арбитражного апелляционного суда от 07.08.2017 по делу № А75-15917/2016 на 7 л. в 1 экз.
3. Копия договора аренды муниципального имущества от 23.08.2016 № 19 на 6 л. в 1 экз.
4. Копия акта сверки (аренда) на 24.08.2016 на 1 л. в 1 экз.
5. Копия заявления ИП Пуськова А.В. от 24.08.2016 о реализации преимущественного права на 1 л. в 1 экз.
6. Автоматизированная копия выписки из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства <https://rmsp.nalog.ru/> на 1 л. в 1 экз.
7. Автоматизированная копия выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей на 2 л. в 1 экз.
8. Копия свидетельства о государственной регистрации права муниципальной собственности от 22.06.2016 № 86-АА 167318 на 1 л. в 1 экз.
9. Копия свидетельства о государственной регистрации права муниципальной собственности от 22.06.2016 № 86-АА 167316 на 1 л. в 1 экз.
10. Автоматизированная копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 25.08.2017 № 86/000/091/2017-690 на 1 л. в 1 экз.
11. Автоматизированная копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 25.08.2017 № 86/000/091/2017-695 на 1 л. в 1 экз.
12. Копия выписки из реестра муниципального имущества от 25.08.2017 № 15-50960 на 1 л. в 1 экз.
13. Копия выписки из реестра муниципального имущества от 25.08.2017 № 15-50959 на 1 л. в 1 экз.
14. Копия справки о балансовой (остаточной) стоимости объекта нефинансовых активов имущества казны от 25.08.2017 № 90 на 1 л. в 1 экз.
15. Копия справки о балансовой (остаточной) стоимости объекта нефинансовых активов имущества казны от 25.08.2017 № 91 на 1 л. в 1 экз.
16. Автоматизированная копия кадастрового паспорта от 05.05.2016 № 86/201/16-176276 на 2 л. в 1 экз.
17. Автоматизированная копия кадастрового паспорта от 05.05.2016 № 86/201/16-176278 на 2 л. в 1 экз.
18. Копия технических паспортов на 10 л. в 1 экз.
19. Копия 1, 2 страниц отчётов об оценке от 12.10.2017 № 1922/1/ОН, 1922/2/ОН на 2 л. в 1 экз.
20. Копия акта об оказанных услугах от 12.10.2017 на 1 л. в 1 экз.
21. Копия постановления Администрации города от 26.09.2017.2017 № 8416 на 3 л. в 1 экз.
22. Копия отчёта об оценке от 31.07.2017 № 55 (заказчик Пуськов А.В.) на 41 л. в 1 экз.



Арбитражный суд
Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
ул. Мира д. 27, г. Ханты-Мансийск, 628011, тел. (3467) 95-88-71, сайт <http://www.hmao.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Ханты-Мансийск

22 мая 2017 г.

Дело № А75-15917/2016

Резолютивная часть решения объявлена 15 мая 2017 г.

Полный текст решения изготовлен 22 мая 2017 г.

Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в составе судьи Неугодиной И.С., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Старухиной М.В., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению индивидуального предпринимателя Пуськова Андрея Викторовича (ОГРНИП 304860217700037, ИНН 860200165867, место жительства: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут) к Администрации города Сургута (ОГРН 1028600603525, ИНН 8602020249, дата государственной регистрации в качестве юридического лица 07.07.1997, место нахождения: 628408, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Энгельса, дом 8) о признании незаконным отказа органа местного самоуправления в преимущественном праве выкупа, при участии представителей сторон:

от истца: Новикова А.А. (участвовала 11.05.2017) (паспорт, доверенность от 01.03.2017 № 01-03/17),

от ответчика: Гордеева И.В. (участвовала 11.05.2017) (паспорт, доверенность от 02.03.2017 № 68), Кушнirenко Е.Н. (участвовала 11.05.2017) (паспорт, доверенность от 05.07.2016 № 217),

у с т а н о в и л :

индивидуальный предприниматель Пуськов Андрей Викторович (далее – истец, предприниматель, ИП Пуськов А.В.) обратился в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с заявлением к Администрации города Сургута (далее –

2

ответчик, Администрация) об обязанности осуществить действия по продаже нежилых помещений общей площадью 338 кв.м. на первом и втором этажах нежилого здания, по адресу: г. Сургут, ул. 30 лет Победы, дом 7 в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 159-ФЗ) (при соответствии иным требованиям указанного Закона), а именно:

- обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого помещения;
- принять решение об условиях приватизации (продажи) арендуемого имущества;
- направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества.

Заявленные требования мотивированы тем, что предприниматель с 01.01.2010 арендует помещения, в период времени между заключением последующего договора аренды владел нежилыми помещениями, получение отказа в реализации преимущественного права на возмездное приобретение в собственность нежилых помещений считает не соответствующим статье 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Ответчик предоставил отзыв на исковое заявление, с исковыми требованиями не согласен, указав, что если нам момент принятия решения о приватизации недвижимого имущества срок договора аренды истек, но не смотря на возражения арендодателя, арендатор имущество не вернул, право на приобретение у арендатора не возникает (т. 1 л.д. 136-140).

Определением от 24.04.2017 судебное разбирательство назначено на 11.05.2017.

Протокольным определением суда от 11.05.2017 в судебном заседании объявлен перерыв до 15.05.2017.

Суд, заслушав представителей, исследовав материалы дела, считает заявленные требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

06.04.2010 между Администрацией (арендодатель) и предпринимателем (арендатор) заключен договор аренды муниципального имущества № 74 (далее - договор № 74, т.1 л.д. 143-149), в соответствии с которым арендатору во временное пользование

передано за плату муниципальное имущество – часть встроенного нежилого помещения (номера помещений в соответствии с техническим паспортом: на первом этаже на втором этаже части нежилого двухэтажного здания номера помещений в соответствии с техническим паспортом №№ 12, 21, 22, 23, 31; на втором этаже - №№ 9, 10, 13-19, 22, 24-28, 31, 32, 36, 37 (в редакции дополнительного соглашения от 11.02.2011 № 1, т. 2 л.д. 2-6) (далее – имущество) расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д.7, для бытового обслуживания населения. Площадь сдаваемого в аренду имущества составляет 324,2 кв.м.

Пунктом 1.2. договора № 74 срок действия установлен с 01.01.2010 по 30.06.2015.

Передаточным актом от 01.01.2010 имущество передано арендатору (т. 2 л.д. 1).

Дополнительным соглашением от 13.03.2014 № 4 (т. 2 л.д. 7) из пункта 1.1 договора № 74 исключено нежилое помещение № 37, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д.7 (т. 2 л.д. 11).

Договор № 74 и дополнительные соглашения к нему прошли процедуру государственной регистрации.

14.05.2016 между Администрацией (арендодатель) и предпринимателем (арендатор) подписан договор аренды муниципального имущества № 7 (далее - договор № 7, т. 2 л.д. 21), в соответствии с которым арендатору во временное пользование передано за плату муниципальное имущество, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д.7, для бытового обслуживания населения. Площадь сдаваемого в аренду имущества составляет 304,8 кв.м. (пункт 1.1. договора № 7).

Пунктом 1.2. договора № 7 срок действия установлен с 14.05.2016 по 14.05.2015.

В связи с невозможностью зарегистрировать договор аренды имущества в регистрирующем органе истец 08.07.2016 обратился к Администрации о расторжении договора № 7 и проведении аукциона с целью заключения нового договора (т. 2 л.д. 25).

23.08.2016 между Администрацией (арендодатель) и предпринимателем (арендатор) подписан договор аренды муниципального имущества № 19 (далее - договор № 19, т. 2 л.д. 26-31), в соответствии с которым арендатору во временное пользование передано за плату муниципальное имущество расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, ул. 30 лет Победы, д.7, для бытового обслуживания населения. Площадь сдаваемого в аренду имущества составляет 338 кв.м. (пункт 1.1. договора № 19).

Срок действия установлен с 23.08.2016 по 22.08.2021 (пункт 1.2. договора № 19).

Актом приема передачи от 23.08.2016 сдаваемое имущество передано истцу во временное пользование (т.2 л.д. 34).

Договор № 19 прошел процедуру государственной регистрации (т. 2 л.д. 37).

После заключения вышеуказанного договора истец повторно обратился к ответчику о реализации преимущественного права выкупа имущества.

Письмом от 23.09.2016 № 30.01.08.3148/16-0-0 истцу сообщено об отказе в реализации преимущественного права выкупа, со ссылкой, что на договор № 74 на 01.07.2015 прекратил свое действие, и как следствие право преимущественного выкупа отсутствует (т. 2 л.д. 50).

Не согласившись с отказом Администрации в реализации преимущественного права на возмездное приобретение в собственность арендуемого недвижимого имущества, предприниматель обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

В соответствии с частью 1 статьи 198, частью 4 статьи 200, частями 2 и 3 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а также разъяснениями, изложенными в пункте 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», ненормативный правовой акт может быть признан недействительным, а решения и действия незаконными при одновременном их несоответствии закону и нарушении прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности. Согласно статье 217 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном Законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

По смыслу статьи 3 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Закон № 209-ФЗ), согласно которому преимущественное право может быть реализовано при условии отсутствия у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2015 года находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 Закона № 159-ФЗ, арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18

Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 Закона № 159-ФЗ.

Как следует из материалов дела и не оспаривается лицами, участвующими в деле истец является субъектом малого предпринимательства, у истца отсутствует задолженность по арендной плате (акт сверки расчетов по состоянию на 12.04.2017 г. 2 д.л. 114), по состоянию на 01.07.2015 нежилые помещения в течение более чем два года находились во временном владении ИП Пуськова А.В.

Указанное в иске имущество в перечень государственного или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, включено 01.11.2016 Постановлением администрации г. Сургута № 8085 «О внесении изменений в постановление Администрации города от 05.05.2018 № 1594 «Об утверждении перечня муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства», то есть после обращения истца с заявлением о преимущественном праве на приобретение нежилых помещений.

Следовательно, в соответствии с положениями статьи 3 Закона № 159-ФЗ, у истца есть преимущественное право на приобретение имущества.

Как было установлено в ходе судебного разбирательства, имущество непрерывно используется истцом с 2008 года, действий направленных на отказ или прекращение арендных отношений администрацией не предпринималось, напротив Администрация предоставила предпринимателю имущество в аренду, последовательно заключив с ним несколько договоров аренды.

То обстоятельство, что имелись временные разрывы между датами заключения сторонами договоров аренды в силу разъяснений пункта 6 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 № 134 «О некоторых вопросах применения Федерального закона «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не лишает предпринимателя преимущественного права на выкуп арендованного имущества.

Отказ Администрации в предоставлении нежилых помещений препятствует предпринимателю в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества в собственность за плату в порядке статьи 3 Закона № 209-ФЗ, следовательно, такой отказ является незаконным и нарушает права и законные интересы заявителя.

Таким образом, исходя из установленных судом обстоятельств, оспариваемый отказ Администрации не соответствует положениям статьи 3, части 3 статьи 14 Закона № 159-ФЗ и нарушает права и законные интересы заявителя, что в силу статей 198, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для признания его незаконным и возложения на Администрацию обязанности устранить допущенные нарушения прав и законных интересов ИП Пуськова А.В.

Статьей 112 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что вопросы о судебных расходах разрешаются арбитражным судом, рассматривающим дело, в судебном акте, которым заканчивается рассмотрение дела по существу.

При подаче заявления предприниматель оплатил государственную пошлину в размере 3 000 руб. 00 коп, что подтверждается чек-ордером ПАО «Сбербанк» от 25.11.2016 (т. 1 л.д. 12).

Судебные расходы, понесенные заявителем при рассмотрении данного дела, в соответствии с нормами статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат взысканию с заинтересованного лица в пользу заявителя.

Руководствуясь статьями 9, 16, 64, 65, 71, 167, 168, 169, 170, 171, 176, 180, 181, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

заявленные требования удовлетворить.

Признать незаконным отказ Администрации города Сургута, изложенный в письме от 23.09.2016 № КУИ № 30-01-08-3148/16-0-0, в реализации преимущественного права индивидуального предпринимателя Пуськова Андрея Викторовича на возмездное приобретение в собственность нежилых помещений, расположенных по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица 30 лет Победы, дом 7: 1) площадью 53,5 кв.м., этаж: 1, кадастровый номер 86:10:0101030:11678. 2) площадью 284,5 кв.м., этаж: 2, кадастровый номер 86:10:0101030:11679, как не соответствующий статье 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной

собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Обязать Администрацию города Сургута устранить нарушения прав и законных интересов индивидуального предпринимателя Пуськова Андрея Викторовича - совершить, определенные частью 3 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а именно:

- обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица 30 лет Победы, дом 7:

- 1) площадью 53,5 кв. м., этаж: 1, кадастровый номер 86:10:0101030:11678,

- 2) площадью 284,5 кв. м., этаж: 2, кадастровый номер 86:10:0101030:11679,

- принять решение об условиях приватизации названных нежилых помещений,

- направить индивидуальному предпринимателю Пуськову Андрею Викторовичу проект договора купли-продажи названных нежилых помещений.

Взыскать с Администрации города Сургута в пользу индивидуального предпринимателя Пуськова Андрея Викторовича судебные расходы в размере 3 000 руб. 00 коп. (Три тысячи рублей 00 копеек).

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба.

Не вступившее в законную силу решение может быть обжаловано в Восьмой арбитражный апелляционный суд в течение месяца после его принятия. Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

Судья

И.С. Неугодинов

**ВОСЬМОЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

644024, г. Омск, ул. 10 лет Октября, д. 42, канцелярия (3812)37-26-06, факс: 37-26-22, www.8aas.arbitr.ru, info@8aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ**город Омск****07 августа 2017 года****Дело № А75-15917/2016**

Резолютивная часть постановления объявлена 03 августа 2017 года.

Постановление изготовлено в полном объеме 07 августа 2017 года.

Восьмой арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Кливера Е.П.,

судей Киричек Ю.Н., Рыжикова О.Ю.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Рязановым И.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 08АП-9338/2017) Администрации города Сургута (далее – Администрация, заинтересованное лицо) на решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 22.05.2017 по делу № А75-15917/2016 (судья Неугодников И.С.), принятое

по заявлению индивидуального предпринимателя Пуськова Андрея Викторовича, ОГРНИП 304860217700037, ИНН 860200165867 (далее – предприниматель, заявитель) к Администрации г. Сургута

о признании незаконным отказа органа местного самоуправления в преимущественном праве выкупа,

судебное разбирательство проведено в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания,

установил:

индивидуальный предприниматель Пуськов Андрей Викторович обратился в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с заявлением к Администрации города Сургута об обязании осуществить действия по продаже

нежилых помещений общей площадью 338 кв.м. на первом и втором этажах нежилого здания по адресу: г. Сургут, ул. 30 лет Победы, дом 7, в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а именно:

- обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого помещения;

- принять решение об условиях приватизации (продажи) арендуемого имущества;

- направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества.

Решением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 22.05.2017 заявленные предпринимателем требования удовлетворены.

При принятии решения суд первой инстанции исходил из того, что заявитель является субъектом малого предпринимательства, из того, что у заявителя отсутствует задолженность по арендной плате по состоянию на 12.04.2017, и из того, что по состоянию на 01.07.2015 нежилые помещения в течение более чем двух лет находились во временном владении предпринимателя.

Суд первой инстанции сослался на то, что указанное в заявлении имущество в перечень государственного или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, включено 01.11.2016, то есть после обращения Пуськова А.В. с заявлением о преимущественном праве на приобретение нежилых помещений, и на то, что у предпринимателя имеется преимущественное право на приобретение имущества. По мнению суда первой инстанции, отказ Администрации в предоставлении нежилых помещений препятствует предпринимателю в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества в собственность за плату в установленном законом порядке, поэтому такой отказ является незаконным и нарушает права и законные интересы заявителя.

Не согласившись с принятым судебным актом, Администрация обратилась с апелляционной жалобой в Восьмой арбитражный апелляционный суд, в которой просит решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 22.05.2017 отменить, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований.

При этом податель апелляционной жалобы указывает на то, что договор аренды муниципального имущества от 06.04.2010 № 74 прекратил свое действие, на то, что уведомление Департамента о необходимости передачи арендуемого имущества по акту приема-передачи в судебном порядке не обжаловалось, и на то, что в данном случае ввиду указанных выше обстоятельств у предпринимателя не возникло права на приватизацию недвижимого имущества.

Администрация отмечает, что предприниматель продолжал пользоваться арендуемым помещением вопреки требованиям заинтересованного лица о возврате такого имущества, поэтому соответствующее использование нельзя рассматривать как непрерывное пользование, что договор аренды муниципального имущества от 14.05.2016 расторгнут по соглашению сторон в связи с невозможностью его регистрации в регистрирующем органе, и что по договору аренды муниципального имущества № 19 заявителем арендовано иное имущество, которое ранее предпринимателем не использовалось. Указанное, по мнению подателя апелляционной жалобы, не позволяет сделать вывод о непрерывном использовании спорного имущества индивидуальным предпринимателем Пуськовым А.В. в течение двух лет по состоянию на 01.07.2015.

Письменный отзыв на апелляционную жалобу Администрацией суду апелляционной инстанции не представлен.

Лица, участвующие в деле, извещены надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела по апелляционной жалобе, представителей в судебное заседание не направили, ходатайств об отложении судебного заседания по делу не заявили.

Суд апелляционной инстанции полагает возможным рассмотреть апелляционную жалобу в соответствии со статьей 156, частью 1 статьи 266 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие лиц, участвующих в деле.

Рассмотрев материалы дела, апелляционную жалобу, суд апелляционной инстанции установил следующие обстоятельства.

06.04.2010 между Администрацией (арендодатель) и индивидуальным предпринимателем Пуськовым А.В. (арендатор) заключен договор аренды муниципального имущества № 74 с дополнительным соглашением от 11.02.2011 № 1, в соответствии с которым арендатору во временное пользование передано за плату муниципальное имущество – часть встроенного нежилого помещения (номера

помещений в соответствии с техническим паспортом на первом этаже части нежилого двухэтажного здания – №№ 12, 21, 22, 23, 31; на втором этаже того же здания – №№ 9, 10, 13-19, 22, 24-28, 31, 32, 36, 37), расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д.7, для бытового обслуживания населения. Площадь сдаваемого в аренду имущества составляет 324,2 кв.м. (т.1 л.д.143-149, т.2 л.д.2-6).

Пунктом 1.2 договора аренды муниципального имущества от 06.04.2010 № 74 срок действия данного договора установлен с 01.01.2010 по 30.06.2015.

В соответствии с передаточным актом от 01.01.2010 имущество, предусмотренное договором аренды муниципального имущества от 06.04.2010 № 74, передано арендатору (т.2 л.д.1).

Дополнительным соглашением от 13.03.2014 № 4 из пункта 1.1 договора аренды муниципального имущества от 06.04.2010 № 74 исключено нежилое помещение № 37, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 7 (т.2 л.д.7, 11).

Договор аренды муниципального имущества от 06.04.2010 № 74 и дополнительные соглашения к нему зарегистрированы в соответствии с предусмотренной законом процедурой государственной регистрации.

14.05.2016 между Администрацией (арендодатель) и предпринимателем (арендатор) заключен договор аренды муниципального имущества № 7, в соответствии с которым арендатору во временное пользование передано за плату муниципальное имущество, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 7, для бытового обслуживания населения. Площадь сдаваемого в аренду имущества составляет 304,8 кв.м. (т.2 л.д.21-23).

Пунктом 1.2 договора аренды муниципального имущества от 14.05.2016 № 7 срок действия такого договора установлен с 14.05.2016 по 14.05.2015.

В связи с невозможностью зарегистрировать договор аренды муниципального имущества от 14.05.2016 № 7 в регистрирующем органе заявитель 08.07.2016 обратился к Администрации с заявлением о расторжении указанного договора и проведении аукциона с целью заключения нового договора (т.2 л.д.25).

23.08.2016 между Администрацией (арендодатель) и предпринимателем (арендатор) заключен договор аренды муниципального имущества № 19, в соответствии с которым арендатору во временное пользование передано за плату муниципальное имущество, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.

Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 7, для бытового обслуживания населения. Площадь сдаваемого в аренду имущества составляет 338 кв.м. (т.2 л.д.26-31).

Срок действия договора аренды муниципального имущества от 23.08.2016 № 19 установлен с 23.08.2016 по 22.08.2021.

Актом приема-передачи от 23.08.2016 определенное договором аренды от 23.08.2016 № 19 имущество передано во временное пользование индивидуальному предпринимателю Пуськову А.В. (т.2 л.д.34).

Договор аренды муниципального имущества от 23.08.2016 № 19 прошел процедуру государственной регистрации (т.2 л.д.37).

После заключения договора аренды муниципального имущества от 23.08.2016 № 19 индивидуальный предприниматель Пуськов Андрей Викторович повторно обратился к Администрации с заявлением о реализации принадлежащего ему преимущественного права выкупа муниципального имущества.

Письмом от 23.09.2016 № 30.01.08.3148/16-0-0 Администрация сообщила предпринимателю об отказе в реализации преимущественного права выкупа имущества по заявлению последнего со ссылкой на то, что по состоянию на 01.07.2015 договор аренды муниципального имущества от 06.04.2010 № 74 прекратил свое действие, в связи с чем, право преимущественного выкупа у индивидуального предпринимателя Пуськова А.В. отсутствует (т.1 л.д.142).

Полагая, что обозначенный выше отказ Администрации, изложенный в письме от 23.09.2016 № 30-01-08-3148/16-0-0, является незаконным и нарушает права индивидуального предпринимателя Пуськова Андрея Викторовича в сфере предпринимательской деятельности, последний обратился в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с соответствующим заявлением.

22.05.2017 Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры принял обжалуемое решение.

Проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции в порядке статей 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции не находит оснований для его отмены или изменения, исходя из следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в

арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Анализ частей 2 и 3 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации позволяет сделать вывод о том, что для признания оспариваемого ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц незаконными суд должен установить наличие двух условий в совокупности:

- оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту;

- оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу части 5 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, совершение оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие).

Судом первой инстанции установлено и подтверждается материалами дела, что заявителем оспаривается отказ заинтересованного лица в реализации индивидуальным предпринимателем Пуськовым Андреем Викторовичем преимущественного права выкупа муниципального имущества – нежилых помещений в здании по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 7, общей

площадью 338 кв.м., изложенный в письме Администрации от 23.09.2016 № 30-01-08-3148/16-0-0, то есть отказ в реализации процедуры отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и арендуемого субъектом малого и среднего предпринимательства, в отношении обозначенных выше объектов.

При этом обстоятельством, послужившим основанием для отказа в приобретении испрашиваемых предпринимателем нежилых помещений, в соответствии с письмом Администрации от 23.09.2016 № 30-01-08-3148/16-0-0 является то, что договор аренды муниципального имущества от 06.04.2010 № 74, в соответствии с которым спорные нежилые помещения передавались во временное пользование предпринимателю, прекратил своё действие по состоянию на 01.07.2015.

Как следует из системного толкования положений главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении споров об оспаривании ненормативных актов и решений органов власти суд должен исходить из тех обстоятельств и фактов, которые явились основанием для принятия оспариваемого акта или решения.

Суд апелляционной инстанции, проанализировав сформулированные выше обстоятельства, указанные в уведомлении об отказе в приобретении нежилых помещений, доводы предпринимателя по существу заявленного требования о признании решения, выразившегося в таком отказе, незаконным, а также оценив в соответствии со статьёй 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имеющиеся в материалах дела доказательства в их совокупности и взаимосвязи, соглашается с выводом суда первой инстанции о том, что приведенное Администрацией в письме от 23.09.2016 № 30-01-08-3148/16-0-0 обоснование не является законным и достаточным для отказа в реализации соответствующей процедуры приватизации имущества по заявлению индивидуального предпринимателя Пуськова А.В., ввиду следующего.

Отношения, связанные с приватизацией государственного и муниципального имущества, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ).

В соответствии с пунктом 5 статьи 3 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества могут быть установлены федеральным законом.

Так, Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ) регулируются отношения, возникающие в связи с отчуждением из государственной собственности субъектов Российской Федерации или из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества.

В соответствии со статьёй 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ (в редакции, действовавшей на момент рассмотрения соответствующего заявления предпринимателя и на момент вынесения оспариваемого решения Администрации) субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта РФ или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

- арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2015 года находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона;

- отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 данного Федерального закона, а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 названного Федерального закона, -

на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

- арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

Буквальное содержание процитированных выше норм действующего законодательства свидетельствует о том, что арендатору – субъекту малого и среднего предпринимательства предоставляется преимущественное право приобретения арендованного имущества, находящегося в собственности субъектов или в собственности муниципальных образований, при одновременном выполнении условий, обозначенных выше.

Как установлено судом первой инстанции и усматривается из материалов дела, индивидуальный предприниматель Пуськов Андрей Викторович является субъектом малого предпринимательства, в пользование которому в соответствии с договорами аренды муниципального имущества от 06.04.2010 № 74, от 14.05.2016 № 7, от 23.08.2016 № 19 предоставлены нежилые помещения в здании, расположенном по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 7.

Указанные выше обстоятельства лицами, участвующими в деле, и в том числе Администрацией, по существу не оспариваются.

Кроме того, заинтересованным лицом также не оспаривается то, что у заявителя отсутствует задолженность по арендной плате за пользование испрашиваемым в настоящем случае имуществом, являющимся предметом аренды в соответствии с перечисленными выше договорами, что подтверждается актом сверки расчетов по состоянию на 12.04.2017 (т.2 л.д.114).

Как усматривается из материалов дела, спорное имущество включено в перечень государственного или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, в соответствии с постановлением администрации г. Сургута от 01.11.2016 № 8085 «О внесении изменений в постановление Администрации города от 05.05.2018 № 1594 «Об утверждении перечня муниципального имущества, предназначенного для передачи во

владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства», то есть уже после обращения предпринимателя с заявлением о преимущественном праве на приобретение нежилых помещений, в связи с чем, данное обстоятельство само по себе не может являться основанием для отказа в реализации индивидуальным предпринимателем Пуськовым А.В. преимущественного права выкупа муниципального имущества

Доводы Администрации, настаивающей на законности и обоснованности отказа в предоставлении предпринимателю в собственность за плату муниципального имущества – нежилых помещений в здании по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 7, общей площадью 338 кв.м., сводятся к тому, что по состоянию на 01.07.2015 право аренды Пуськова А.В. в отношении испрашиваемых нежилых помещений прекратилось, и к тому, что использование предпринимателем спорных помещений в период более чем два года, непосредственно предшествующих 01.07.2015, заявителем не подтверждено.

Вместе с тем, суд апелляционной инстанции обращает внимание на то, что в соответствии с пунктом 1.2 договора аренды муниципального имущества от 06.04.2010 № 74, объектом аренды по которому являлись именно испрашиваемые в данном случае нежилые помещения в здании по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 7, срок действия данного договора установлен по 30.06.2015.

При этом фактически спорное имущество находилось во временном пользовании у индивидуального предпринимателя Пуськова Андрея Викторовича и после окончания указанного срока, поскольку требование о возврате имущества по договору аренды муниципального имущества от 06.04.2010 № 74 направлено Администрацией только 21.07.2015 (т.2 л.д.19-20), при этом 14.05.2016 между Администрацией и предпринимателем в отношении тех же объектов недвижимости заключен новый договор аренды № 7 (т.2 л.д.21-23), что, в отсутствие доказательств обратного, свидетельствует о том, что предприниматель фактически являлся единственным пользователем спорного имущества в период 2010-2016 годов.

Доказательства обратного, как и доказательства, свидетельствующие о том, что по состоянию на 01.07.2015 спорное имущество не находилось во временном пользовании у предпринимателя, в материалах дела отсутствуют и заинтересованным лицом не представлены.

Более того, 23.08.2016, по результатам проведенного аукциона, право аренды нежилых помещений общей площадью 338 кв.м. в здании по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 7, вновь предоставлено индивидуальному предпринимателю Пуськову А.В. (т.2 л.д.26-33).

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции исходит из того, что в рассматриваемом случае предпринимателем подтверждено соблюдение условия реализации преимущественного права приобретения муниципального имущества, предусмотренного пунктом 1 статьи 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, а именно: использование испрашиваемого имущества по состоянию на 01.07.2015 непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором аренды такого имущества.

При этом временные разрывы между датами заключения Администрацией и предпринимателем договоров аренды в отношении рассматриваемого имущества, в силу разъяснений пункта 6 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 № 134 «О некоторых вопросах применения Федерального закона «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», не лишают предпринимателя преимущественного права на выкуп арендованного имущества.

Таким образом, с учетом изложенного, суд апелляционной инстанции соглашается с выводом суда первой инстанции о том, что у индивидуального предпринимателя Пуськова А.В. имелись предусмотренные законом основания и условия для реализации преимущественного права выкупа испрашиваемого им муниципального имущества – нежилых помещений в здании по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 7.

Из содержания части 4 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ следует, что решение об отказе в приобретении арендуемого имущества может быть принято только в случае несоответствия заявителя требованиям, установленным статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, или в случае запрета отчуждения арендуемого имущества, указанного в заявлении, в порядке реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, предусмотренного действующим законодательством.

Таким образом, поскольку обстоятельства, указанные в части 4 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, в данном случае не установлены, постольку суд апелляционной инстанции соглашается с выводом суда первой инстанции о том, что решение Администрации об отказе в приобретении нежилых помещений, изложенное в письме от 23.09.2016 № 30-01-08-3148/16-0-0, не может быть признано законным.

Указанное решение Администрации, по мнению суда апелляционной инстанции, также нарушает права и законные интересы заявителя, поскольку незаконно создает препятствия для реализации заявителем предоставленного ему преимущественного права приобретения арендуемых объектов недвижимого имущества, в связи с чем, обоснованно признано судом первой инстанции незаконным.

Частью 5 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации определено, что в резолютивной части решения по делу об оспаривании действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должно содержаться, в том числе, указание на признание оспариваемых действий (бездействия) незаконными и обязанность соответствующих органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц совершить определенные действия, принять решения или иным образом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в установленный судом срок либо на отказ в удовлетворении требования заявителя полностью или в части.

Таким образом, учитывая предложенный предпринимателем в заявлении, поданном в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, способ защиты нарушенного права, суд первой инстанции с целью восстановления такого права обоснованно возложил на Администрацию обязанность совершить действия, определенные частью 3 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, а именно: обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица 30 лет Победы, дом 7: площадью 53,5 кв.м., этаж: 1, кадастровый номер 86:10:0101030:11678, площадью 284,5 кв.м., этаж: 2, кадастровый номер 86:10:0101030:11679; принять решение об условиях приватизации названных нежилых помещений; направить индивидуальному предпринимателю Пуськову А.В. проект договора купли-продажи названных нежилых помещений.

В целом, доводы апелляционной жалобы повторяют доводы, заявлявшиеся заинтересованным лицом в ходе судебного разбирательства в суде первой инстанции и оцененные в обжалуемом судебном акте, и направлены лишь на переоценку обстоятельств дела. При этом фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены судом первой инстанции правильно и в полном объеме на основе доказательств, оцененных в соответствии с правилами, определенными статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах арбитражный суд апелляционной инстанции считает, что суд первой инстанции принял законное и обоснованное решение.

Нормы материального права применены арбитражным судом первой инстанции правильно. Нарушений норм процессуального права, являющихся в силу части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в любом случае основаниями для отмены судебного акта, судом апелляционной инстанции не установлено. Таким образом, оснований для отмены обжалуемого решения арбитражного суда не имеется, апелляционная жалоба заинтересованного лица удовлетворению не подлежит.

Вопрос об отнесении судебных расходов по уплате государственной пошлины за подачу апелляционной жалобы не рассматривался, так как Администрация освобождена от ее уплаты в соответствии с подпунктом 11 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Восьмой арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 22.05.2017 по делу № А75-15917/2016 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия, может быть обжаловано путем подачи кассационной жалобы в Арбитражный суд Западно-

Сибирского округа в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме.

Председательствующий

Е.П. Кливер

Судьи

Ю.Н. Киричек

О.Ю. Рыжиков

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА № 19**

г. Сургут

«13» 08 2016 г.

Муниципальное образование городской округ город Сургут, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета по управлению имуществом (далее – Комитет) Пешкова Сергея Михайловича, действующего на основании доверенности от 05.07.2016 № 205, с одной стороны и индивидуальный предприниматель Пуськов Андрей Викторович, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве предпринимателя, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании протокола от «11» августа 2016 № 56 Арендодатель передает Арендатору во временное пользование за плату муниципальное имущество – нежилые помещения на первом и втором этажах нежилого здания (копия поэтажного плана технического паспорта с указанием помещений является Приложением № 1 к настоящему Договору), расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 7 (далее – Имущество), являющееся собственностью муниципального образования городской округ город Сургут.

Целевое назначение объекта – бытовое обслуживание населения.

Рыночная стоимость Имущества – _____.

Площадь Имущества составляет – 338,0 кв. м.

Имущество отвечает санитарным и техническим нормам и пригодно для эксплуатации.

1.2. Срок аренды устанавливается с 13.08.2016 г. по 31.08.2017 г.

1.3. Стоимость Имущества определяется на момент его сдачи в аренду.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Арендодатель обязуется:

2.1. После получения от Арендатора подписанного и скрепленного печатью договора, оформить его и передать один экземпляр договора Арендатору.

2.2. Передать Имущество, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, по акту приема-передачи Арендатору согласно Приложению № 2 к настоящему договору, после освобождения Имущества от прав третьих лиц.

Арендатор обязуется:

2.3. Принять Имущество и использовать его исключительно по прямому назначению в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

2.4. Заключить с уполномоченными ресурсоснабжающими организациями договоры на оказание коммунальных услуг, необходимых для нормальной эксплуатации и содержания Имущества.

2.5. Содержать арендуемое Имущество в полной исправности и образцовом санитарном, противопожарном состоянии. Выделять для этих целей необходимые лимиты, фонды, ассигнования.

2.6. Нести все расходы и производить необходимые действия для исполнения требований Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о

повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2.7. Не допускать использования территории, прилегающей к арендованному Имуществу, с нарушением санитарных и технических норм.

2.8. При использовании Имущества не совершать действий, нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц.

2.9. Не производить перепланировок, переустройств и переоборудования арендуемого Имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного согласия Арендодателя.

2.10. Своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт арендуемого Имущества и мест общего пользования.

2.11. В случае если по истечению срока настоящего Договора или в случае его досрочного расторжения Арендатор не исполнил обязательства, указанные в п. 2.10, последний обязуется оплатить стоимость непроизведенного им капитального ремонта Имущества согласно обоснованного расчета Арендодателя не позднее месяца с момента получения расчета.

2.12. Не производить продажу, безвозмездную передачу другим лицам, не использовать в виде залога, вклада в уставный фонд, не совершать других действий, последствием которых может быть отчуждение Имущества, а также не сдавать арендуемое Имущество в субаренду третьим лицам без согласования с Арендодателем.

2.13. По истечении срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его прекращении, возвратить в семидневный срок Арендодателю по передаточному акту арендуемое Имущество и все произведенные в течение всего срока аренды на арендуемом имуществе переустройства, а также улучшения, составляющие его принадлежность, неотделимые без вреда для конструкций имущества, в состоянии полной исправности и пригодности для дальнейшего пользования.

2.14. Осуществлять рекламную деятельность в соответствии с действующими законодательством, в том числе муниципальными правовыми актами.

2.15. Заключить договор страхования на арендуемое Имущество в целях уменьшения риска возможных убытков от пожара, воздействия воды, неправомерных действий третьих лиц и др. Проект договора страхования предварительно должен быть согласован Арендодателем.

2.16. Поддерживать состояние фасада и кровли Имущества в соответствующем виде и при необходимости производить ремонт фасада и кровли за счет собственных средств.

2.17. В целях проведения проверок состояния Имущества, порядка его использования обязуется обеспечивать представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа к арендуемому Имуществу. Предоставлять документацию в отношении арендуемого Имущества при проведении проверок.

2.18. Организовывать свою работу с соблюдением прав и законных интересов граждан (право на отдых), проживающих в непосредственной близости с арендуемым Имуществом. Не нарушать действующее законодательство в области охраны здоровья населения. Не допускать действий, нарушающих тишину и покой граждан, с 23-00 ч. до 7-00 ч.

2.19. При возникновении аварийной ситуации сообщать в диспетчерскую службу управляющей организации и незамедлительно, в любое время суток предоставлять доступ к инженерным сетям для устранения аварии.

2.20. В случае аварии тепло-, энерго-, и других сетей по вине Арендатора, принимать все необходимые меры по устранению аварий и их последствий за свой счет.

2.21. Вносить арендную плату в сроки, установленные п. 3.5 настоящего Договора.

2.22. Своевременно в сроки, установленные п. 3.4 получать у Арендодателя расчет арендной платы.

2.23. Провести мероприятия по оформлению прав на земельный участок, занятый арендуемым имуществом, и зарегистрировать данный договор в органах, осуществляющих регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и нести расходы по такой регистрации.

2.24. Зарегистрировать данный договор и все последующие дополнительные соглашения к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все расходы по регистрации договора оплачивает Арендатор. Невыполнение данного условия в трехмесячный срок со дня получения Арендатором настоящего договора или дополнительных соглашений к нему является отказом Арендатора от их заключения, и настоящий договор или дополнительные соглашения к нему считаются незаключенными.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

За пользование указанным в п. 1.1 настоящего Договора Имуществом устанавливается следующий порядок (механизм) исчисления арендной платы:

3.1. На протяжении срока действия настоящего договора арендная плата определяется на основании действующей методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденной муниципальным правовым актом (далее – Методика).

3.2. Расчет арендной платы является Приложением № 3 к настоящему Договору.

3.3. Расчет арендной платы, установленный в Приложении № 3 к настоящему Договору, может меняться при изменении Методики. В этом случае новый размер арендной платы устанавливается согласно требованиям правового акта об изменении Методики.

3.4. Арендатор обязан получать расчет арендной платы у Арендодателя не позднее 30 января и 31 июля каждого года срока действия договора, или в пятидневный срок после заключения договора субаренды.

Начисления арендной платы в новом размере осуществляются непосредственно после наступления условия, указанного в пункте 3.3 настоящего Договора, а обязанность по внесению арендной платы в новом размере возникает с даты очередного платежа после получения нового расчета.

3.5. Внесение арендной платы производится Арендатором на основании настоящего Договора в порядке предоплаты за каждый месяц, до пятого числа текущего месяца, путем перечисления по реквизитам, указанным в Приложении № 4 к настоящему Договору. В случае заключения Договора после пятого числа, первый платеж производится в пятидневный срок со дня заключения Договора.

3.6. Уплата НДС производится Арендатором самостоятельно в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором, а по вопросам, не урегулированным настоящим Договором, - в соответствии с действующим законодательством.

4.2. За нарушение сроков внесения ежемесячной арендной платы в сроки, установленные п. 3.5 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.3. За просрочку возврата Имущества в сроки, установленные п. 2.13 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,05 процента за каждый день просрочки от полной стоимости подлежащего возврату Имущества, указанного в п. 1.1 настоящего Договора.

4.4. За невыполнение какого-либо обязательства, ответственность за которое не предусмотрена п.п. 4.2, 4.3 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 5 процентов от общей суммы арендной платы за весь срок аренды.

4.5. Убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору, возмещаются виновной стороной в полном объеме сверх штрафных санкций, предусмотренных п.п. 4.2-4.4 настоящего Договора.

4.6. Уплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

4.7. Арендатор несет ответственность за сохранность арендуемого Имущества, в том числе за исправность находящихся в нем инженерных сетей.

4.8. Убытки, причиненные собственному Имуществу Арендатора в случае аварийной ситуации, возмещению не подлежат.

4.9. В случае невыполнения условий п. 2.20 Арендатор несет полную ответственность по возмещению Арендодателю ущерба, причиненного в результате возникшей аварийной ситуации по вине Арендатора.

4.10. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества несет Арендатор.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Данная редакция договора является окончательной, протоколы разногласий Арендодателем не рассматриваются.

5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению сторон.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Арендодателя в случаях, предусмотренных действующим законодательством, а также в случаях:

- невыполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных п. 7.1 настоящего Договора;

- возникновении необходимости у Арендодателя в имуществе;

5.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Арендатора в случаях предусмотренных действующим законодательством.

5.5. Арендодатель вправе в одностороннем порядке полностью или частично отказаться от исполнения настоящего Договора (расторжение договора во внесудебном порядке). Основаниями отказа Арендодателя от исполнения договора являются:

- невнесение Арендатором более двух раз (за весь срок действия настоящего Договора) в установленные Договором сроки арендной платы;

- прекращение деятельности Арендатора;

- невыполнение Арендатором обязательств, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора;

- использование Имушества не в соответствии с назначением, указанным в п. 1.1 Договора;

- систематическое (2 раза и более) неисполнение предписаний контролирующих служб Администрации города и других уполномоченных органов.

При отказе Арендодателя от исполнения Договора он считается расторгнутым по истечении десяти дней с момента письменного уведомления Арендатора о таком отказе. При этом Арендатор обязан возвратить имущество в соответствии с п. 2.13 настоящего Договора.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Стоимость произведенных за весь срок аренды Арендатором за счет собственных средств и с разрешения Арендодателя улучшений или иных изменений Имушества, не отделимых без вреда для Имушества, Арендодателем не возмещается.

6.2. Если Имушество, сданное в аренду, выбывает из строя раньше полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает Арендодателю недовнесенную им арендную плату, а также сумму остаточной стоимости Имушества, определенную как разница между стоимостью на момент сдачи в аренду и суммой амортизационных отчислений, начисленных за срок аренды.

6.3. По истечении срока настоящего Договора преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок определяется законодательством Российской Федерации.

6.4. Истечение срока аренды по настоящему договору влечет прекращение обязательств сторон по договору.

Стороны не предусматривают возможность продления настоящего Договора на неопределенный срок, продолжение договорных отношений возможно лишь при заключении нового договора.

6.5. Досрочное освобождение Имушества (до прекращения в установленном порядке действия Договора и возврата Имушества в соответствии с п. 2 ст. 655 Гражданского кодекса Российской Федерации) не является основанием прекращения обязательств Арендатора по внесению арендной платы.

7. ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

7.1. Арендатор обязуется своевременно выполнять предписания или предложения государственного пожарного надзора по устранению причин и условий, способствующих возникновению пожара и его беспрепятственному распространению и гибели людей.

7.2. Арендатор несет ответственность за исправное состояние систем внутреннего противопожарного водоснабжения и их техническое обслуживание, за правильную эксплуатацию, своевременный ремонт и обслуживание электрохозяйства и систем вентиляции, за исправное состояние и наличие первичных средств пожаротушения, за эксплуатацию системы автоматического пожаротушения и установок автоматической пожарной сигнализации.

7.3. Арендатор возмещает ущерб от пожара Имушества, возникшего в результате нарушения противопожарной безопасности, в полном объеме.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Взаимоотношения сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Стороны договорились при заключении договоров, дополнительных соглашений может быть использовано факсимильное воспроизведение подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронной подписи либо иного аналога собственноручной подписи.

8.3. Споры между сторонами Договора рассматриваются арбитражным судом либо судом общей юрисдикции по месту нахождения Арендодателя.

8.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Арендодателя, Арендатора и один для регистрирующего органа.

ЮРИДИЧЕСКИЕ (ПОЧТОВЫЕ) АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: Муниципальное образование городской округ город Сургут

Адрес: 628408, г. Сургут, ул. Дзержинского, д. 19, факс: 52-80-23.
Тел: 52-83-25, 52-83-20, 52-83-19, факс: 52-80-23.



С.М. Пешков

Арендатор: Пуськов Андрей Викторович

Адрес: г. Сургут ул. Дзержинского, д. 4, кв 17

Банковские реквизиты: ПАО «БИНБАНК СУРГУТ» р/сч № 40802810900000001103
БИК 47144704 ИНН 860200165867

А.В. Пуськов

June

[illegible]

1 year



ООО "Тамбовская Энергетическая Компания"			
Лист 1 из 1	Подписанной техникой администрации г. Сургут, ул. 10-й Победы		
Дата	Алгоритм	Ф.И.О.	Подпись
	Безопасно		

Приложение № 2
к договору аренды
от «23» 01 2016 г. № 17

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Сургут

«23» 01 2016 года

Муниципальное образование городской округ город Сургут, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета по управлению имуществом (далее – Комитет) Пешкова Сергея Михайловича, действующего на основании доверенности от 05.07.2016 № 205, с одной стороны, и индивидуальный предприниматель Пуськов Андрей Викторович, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве предпринимателя, с другой стороны, принимает в арендное пользование нежилые помещения на первом и втором этажах нежилого здания, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 7, общей площадью 338,0 кв. метра. для бытового обслуживания населения.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:



Арендатор:

Приложение № 3
к договору аренды
от «23» 01 2016 года № 19

Расчет арендной платы к договору аренды муниципального имущества в соответствии с Решением Думы города Сургута от 26.12.2012 № 281-ВДГ "Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города"

Арендодатель: Муниципальное образование городской округ город Сургут

Арендатор:

Адрес арендуемого помещения: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 7

Цель использования помещения: бытовое обслуживание

Площадь: основная (кв.м.) 338

мест общего пользования (кв.м.) 0

Базовая ставка стоимости 1 кв.м общей площади нежилого помещения (Ц) 652

Коэффициент, учитывающий отраслевые и целевые характеристики используемого имущества (Коц) 0,7

Коэффициент, учитывающий тип помещения (Кп) 1

Коэффициент, учитывающий категорию арендатора (Ккат) 1

Минимальная (начальная) цена лота:

Арендная плата в месяц (без учета НДС) 154 263,00р.

Расчет составил:

гл. специалист ООИМИ

А.А. Боровихин

Приложение № 4
к договору аренды
от «25» 08 2016 № 19

Администрация города Сургута

реквизиты для перечисления средств за аренду муниципального имущества

с 01.01.2016

Получатель: Управление Федерального Казначейства по Ханты-Мансийскому
автономному округу – Югре (Администрации города Сургута л/с 04873031020)

ИНН 8602020249

КПП 860201001

Банк получателя: РКЦ г. Ханты-Мансийска

Р/с 40101810900000010001

БИК 047162000

В идентификационной строке платежа указать:

КБК 04011105034040025120

ОКТМО 71876000

Указать основание платежа: «Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в
оперативном управлении органов управления городских округов и созданных ими
учреждений (за исключением имущества муниципальных автономных учреждений)»



86
ДОГОВОРА АРЕНДЫ
86-86-003 86/003 096/2016-635

Прошито и
пронумеровано
(двадцать) листов

АКТ СВЕРКИ от 19 сентября 2017 г.

между Администрацией города Сургута
и ИП Пуськов Андрей Викторович (860200165867)

Договор №19 от 23.08.2016 (Аренда муниципального имущества, ул.30 лет Победы, 7, пл.338 м2)

с 01.01.2016 по 24.08.2016 (Счет 1205 КЭСР '120010' Аренда муниципального имущества)

Документ		Содержание документа	Администрация города Сургута		ИП Пуськов Андрей Викторович (860200165867)	
дата	№		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
		Договор № 19 от 23.08.2016 (Договор аренды мун.имущества)	--	--		
		Всего оборотов	--	--		
		Сальдо на конец периода	--	--		

Ноль рублей 00 копеек

Администрация города Сургута

И. о. начальника отдела планирования и
учёта доходов УБУиС

(подпись)

Ю.Ю. Андросова

(расшифровка подписи)

Исполнитель

(подпись)

Волжанкина М.Н.

(расшифровка подписи)

тел. 52-83-28

ИП Пуськов Андрей Викторович (860200165867)

Главный бухгалтер

(подпись)

(расшифровка подписи)

Исполнитель

(подпись)

(расшифровка подписи)

Председатель комитета по
гражданскому законодательству
администрации г. Саратова
С. И. Писков от
и.о. Пискова Андрей Викторовича
г. 72.72.72
протестующего на адрес:
г. Саратов, ул. Кирпичниковой, д. 4/кв. 17

Заявление

Прошу исключить из перечня муниципально-го
и муниципального, предназначенного для передачи в и
(или) в пользование субъектам малого и среднего
предпринимательства, востребованное, не являющееся
используемое площадью 338,0 кв. м, расположенное
по адресу ул. 30 лет Победы, д. 7 для размещения
предпринимательского права в аренду.

Писков

24.08.2016

КУИ № 30-01-07-2942/16-0-0
от 24.08.2016



СВЕДЕНИЯ
из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства

19.09.2017

(Дата формирования сведений)

ИЭ9965-17-712647

(номер)

Настоящие сведения содержат информацию об индивидуальном предпринимателе

ПУСЬКОВ АНДРЕЙ ВИКТОРОВИЧ

(Ф И О индивидуального предпринимателя)

ИНН

8 6 0 2 0 0 1 6 5 8 6 7

включенную в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства по состоянию на

01 августа 2016 г.:

(число)

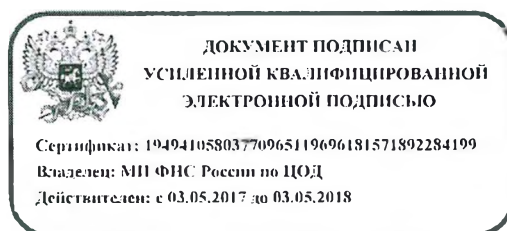
(месяц прописью)

(год)

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
ФИО индивидуального предпринимателя		
1	Ф.И.О. (полностью)	ПУСЬКОВ АНДРЕЙ ВИКТОРОВИЧ
Место жительства индивидуального предпринимателя		
2	Субъект Российской Федерации	ХАНТЫ-МАНСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ
3	Город	СУРГУТ ГОРОД
4	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	860200165867
5	Дата внесения сведений об индивидуальном предпринимателе в реестр	01.08.2016
6	Сведения о том, что индивидуальный предприниматель является вновь созданным	Нет
7	Категория субъекта малого или среднего предпринимательства	Микропредприятие
Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности		
<i>Сведения об основном виде деятельности</i>		
8	Код и наименование вида деятельности	74.20 - Деятельность в области фотографии
<i>Сведения о дополнительных видах деятельности</i>		
9	Код и наименование вида деятельности	18.2 - Копирование записанных носителей информации
10	Код и наименование вида деятельности	18.20 - Копирование записанных носителей информации
11	Код и наименование вида деятельности	47.63.1 - Торговля розничная музыкальными записями, аудиолентами, компакт-дисками и кассетами в специализированных магазинах
12	Код и наименование вида деятельности	47.63.2 - Торговля розничная лентами и дисками без записей в специализированных магазинах
13	Код и наименование вида деятельности	47.78.1 - Торговля розничная фотоаппаратурой, оптическими приборами и средствами измерений, кроме очков, в специализированных магазинах
14	Код и наименование вида деятельности	47.9 - Торговля розничная вне магазинов, палаток, рынков

15	Код и наименование вида деятельности	59.13 - Деятельность по распространению кинофильмов, видеофильмов и телевизионных программ
16	Код и наименование вида деятельности	95.21 - Ремонт электронной бытовой техники
17	Код и наименование вида деятельности	96.09 - Предоставление прочих персональных услуг, не включенных в другие группировки

Сведения сформированы с сайта ФНС России с использованием сервиса «Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства».



Сведения из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства в электронной форме, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью, обладают юридической силой в соответствии с пунктом 1 и 3 статьи 6 Федерального закона от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

**Сведения
из Единого государственного реестра
индивидуальных предпринимателей
19.09.2017**

Основные сведения

ОГРНИП	304860217700037
ИНН	860200165867
Статус	Действующее
Фамилия	ПУСЬКОВ
Имя	АНДРЕЙ
Отчество	ВИКТОРОВИЧ

Регистрационные данные

1. ОГРНИП	304860217700037
Сведения о статусе	Действующее
Дата прекращения деятельности	
Вид предпринимателя	
Наименование региона, в котором находится предприятие	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
ГРНИП	415860200266810
Дата внесения записи в ЕГРИП	22.05.2015

Сведения, идентифицирующие ФЛ

1. ОГРНИП	304860217700037
Фамилия	ПУСЬКОВ
Имя	АНДРЕЙ
Отчество	ВИКТОРОВИЧ
Фамилия латинскими буквами	
Имя латинскими буквами	
Отчество латинскими буквами	
Дата рождения	06.08.1964
Место рождения	Г. ВОЛГОГРАД
Пол	Мужской
ГРНИП	304860217700037
Дата внесения записи в ЕГРИП	25.06.2004

Сведения о гражданстве

1. ОГРНИП	304860217700037
Вид гражданства	Гражданин Российской Федерации
Страна гражданства	Российская Федерация
ГРНИП	304860217700037
Дата внесения записи в ЕГРИП	25.06.2004

Сведения о видах экономической деятельности

1. Версия справочника	ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2
Код по ОКВЭД	18.2

Страница 1 из 6

Наименование вида деятельности	Деятельность по распространению кинофильмов, видеофильмов и телевизионных программ
ГРНИП	304860217700037
Дата внесения записи в ЕГРИП	25.06.2004

10. Версия справочника	ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2
Код по ОКВЭД	96.09
Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
Наименование вида деятельности	Предоставление прочих персональных услуг, не включенных в другие группировки
ГРНИП	304860217700037
Дата внесения записи в ЕГРИП	25.06.2004

11. Версия справочника	ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2
Код по ОКВЭД	47.63.2
Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
Наименование вида деятельности	Торговля розничная легкими и дисками без записей в специализированных магазинах
ГРНИП	304860217700037
Дата внесения записи в ЕГРИП	25.06.2004

Сведения о постановке на учет в налоговом органе

1. ОГРНИП	304860217700037
ИНН	860200165867
Дата постановки на учет в налоговом органе	24.12.1996
Причина постановки на учет	постановка на учет ФЛ, осуществляющего предпринимательскую деятельность без образования ЮЛ, в НО по месту жительства
Дата снятия с учета	
Причина снятия	
Наименование налогового органа	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
ГРНИП	405860207005882
Дата внесения записи в ЕГРИП	11.03.2005

Сведения о регистрации в ПФ России

1. ОГРНИП	304860217700037
Фамилия	ПУСЬКОВ
Имя	АНДРЕЙ
Отчество	ВИКТОРОВИЧ
Регионер ПФ	027020059461
Дата регистрации	26.12.2006
Дата снятия с учета	
Наименование территориального органа ПФ	
ГРНИП	407860234809732
Дата внесения записи в ЕГРИП	14.12.2009

Сведения о регистрации в ФОМС России

1. ОГРНИП	304860217700037
Фамилия	ПУСЬКОВ
Имя	АНДРЕЙ
Отчество	ВИКТОРОВИЧ

Страница 3 из 6

Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
Наименование вида деятельности	Копирование записанных носителей информации
ГРНИП	304860217700037
Дата внесения записи в ЕГРИП	25.06.2004

2. Версия справочника	ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2
Код по ОКВЭД	18.20
Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
Наименование вида деятельности	Копирование записанных носителей информации
ГРНИП	304860217700037
Дата внесения записи в ЕГРИП	25.06.2004

3. Версия справочника	ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2
Код по ОКВЭД	18.20
Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
Наименование вида деятельности	Копирование записанных носителей информации
ГРНИП	304860217700037
Дата внесения записи в ЕГРИП	25.06.2004

4. Версия справочника	ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2
Код по ОКВЭД	47.63.1
Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
Наименование вида деятельности	Торговля розничная музыкальными записями, аудиодисками, компакт-дисками и носителями в специализированных магазинах
ГРНИП	304860217700037
Дата внесения записи в ЕГРИП	25.06.2004

5. Версия справочника	ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2
Код по ОКВЭД	47.74.1
Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
Наименование вида деятельности	Торговля розничная фотопечатью, оптическими приборами и средствами измерения, кроме очков, в специализированных магазинах
ГРНИП	304860217700037
Дата внесения записи в ЕГРИП	25.06.2004

6. Версия справочника	ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2
Код по ОКВЭД	47.9
Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
Наименование вида деятельности	Торговля розничная вне магазинов, палаток, рынков
ГРНИП	304860217700037
Дата внесения записи в ЕГРИП	25.06.2004

7. Версия справочника	ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2
Код по ОКВЭД	95.21
Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
Наименование вида деятельности	Ремонт электронной бытовой техники
ГРНИП	304860217700037
Дата внесения записи в ЕГРИП	25.06.2004

8. Версия справочника	ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2
Код по ОКВЭД	74.20
Тип сведений	Основной вид деятельности
Наименование вида деятельности	Деятельность в области фотографии
ГРНИП	304860217700037
Дата внесения записи в ЕГРИП	25.06.2004

9. Версия справочника	ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2
Код по ОКВЭД	59.13
Тип сведений	Дополнительный вид деятельности

Страница 2 из 6

Регионер ФОМС	711360602077918
Дата регистрации	15.12.2006
Дата снятия с учета	
Наименование территориального ФОМС	
ГРНИП	410860203904454
Дата внесения записи в ЕГРИП	08.02.2010

Сведения о регистрации до 01.01.2004 г.

1. ОГРНИП	304860217700037
Регистрационный номер	15-18229
Дата регистрации	28.07.1997
Наименование региона	Администрация города Сургута
ГРНИП	304860217700037
Дата внесения записи в ЕГРИП	25.06.2004

Сведения о записях в ЕГРИП

1. ГРНИП	304860217700037
ОГРНИП	304860217700037
Фамилия	ПУСЬКОВ
Имя	АНДРЕЙ
Отчество	ВИКТОРОВИЧ
Дата внесения записи	25.06.2004
Статус	Действующая запись
Событие, с которым связано внесение записи	Внесение в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей сведений об индивидуальном предпринимателе зарегистрированном до 1 января 2004 г.
Наименование региона, в котором внесена запись	Инспекция Министерства России по налогам и сборам по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа-Югры

2. ГРНИП	405860207005882
ОГРНИП	304860217700037
Фамилия	ПУСЬКОВ
Имя	АНДРЕЙ
Отчество	ВИКТОРОВИЧ
Дата внесения записи	11.03.2005
Статус	Действующая запись
Событие, с которым связано внесение записи	Внесение в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей сведений об участии в налоговом органе
Наименование региона, в котором внесена запись	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

3. ГРНИП	406860236306627
ОГРНИП	304860217700037
Фамилия	ПУСЬКОВ
Имя	АНДРЕЙ
Отчество	ВИКТОРОВИЧ
Дата внесения записи	29.12.2006
Статус	Действующая запись
Событие, с которым связано внесение записи	Внесение в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей сведений о регистрации в качестве страхователя в территориальном фонде обязательного медицинского страхования
Наименование региона, в котором внесена запись	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Страница 4 из 6

4. ГРНИП	409860234809732
ОГРНИП	304860217700037
Фамилия	ПУСЬКОВ
Имя	АНДРЕЙ
Отчество	ВИКТОРОВИЧ
Дата внесения записи	14.12.2009
Статус	Действующая запись
Событие, с которым связано внесение записи	Внесение в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей сведений о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации
Наименование реоргана, в котором внесена запись	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

5. ГРНИП	410860203904454
ОГРНИП	304860217700037
Фамилия	ПУСЬКОВ
Имя	АНДРЕЙ
Отчество	ВИКТОРОВИЧ
Дата внесения записи	08.02.2010
Статус	Действующая запись
Событие, с которым связано внесение записи	Внесение в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей сведений о регистрации в качестве страхователя в территориальном фонде обязательного медицинского страхования
Наименование реоргана, в котором внесена запись	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

6. ГРНИП	415860200266810
ОГРНИП	304860217700037
Фамилия	ПУСЬКОВ
Имя	АНДРЕЙ
Отчество	ВИКТОРОВИЧ
Дата внесения записи	22.05.2015
Статус	Действующая запись
Событие, с которым связано внесение записи	Внесение в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей сведений о передаче регистрационного дела в другой регистрирующий орган
Наименование реоргана, в котором внесена запись	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

7. ГРНИП	415861700265031
ОГРНИП	304860217700037
Фамилия	ПУСЬКОВ
Имя	АНДРЕЙ
Отчество	ВИКТОРОВИЧ
Дата внесения записи	02.10.2015
Статус	Действующая запись
Событие, с которым связано внесение записи	
Наименование реоргана, в котором внесена запись	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Сведения о выданных свидетельствах

1. ОГРНИП	304860217700037
Серия свидетельства	86
Номер свидетельства	001105303
Дата выдачи	25.06.2004
Наименование реоргана, выдавшего свидетельство	Инспекция Министерства России по налогам и сборам по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа-Югры

Состояние свидетельства	Действующее свидетельство
ГРНИП	304860217700037
Дата внесения записи в ЕГРИП	25.06.2004

0931669/2-1

14497



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО ХАНТЫ-МАНСЬСКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ – ЮГРЕ
(Управление Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

22.06.2016

Документы-основания: • Постановление Администрации города Сургута "О разделении муниципального объекта недвижимости" от 01.06.2016 №4060

• Выписка из Реестра муниципальной собственности г.Сургута № 04/1737 от 21.08.2000г., внесено решением президиума городского Совета народных депутатов г.Сургута №347 от 30.12.1991г., утвержденным решением Малого Совета окружного Совета народных депутатов Ханты-Мансийского автономного округа №73 от 04.09.1992г.

Субъект (субъекты) права: Муниципальное образование городской округ город Сургут

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 86:10:0101030:11678

Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 53,5 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.30 лет Победы, д.7.

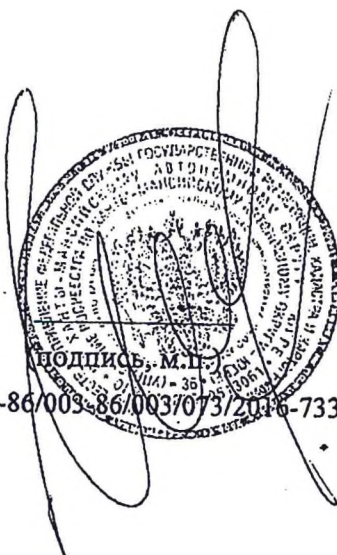
Существующие ограничения (обременения) права: аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июня 2016 года сделана запись регистрации № 86-86/003-86/003/073/2016-733/1

Государственный регистратор

Гладкова О. С.

Подпись: М.П. 86-86/003-86/003/073/2016-733/1



№ 86-AA 167318

7

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА"
ПО ХАНТЫ-МАНСКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ - ЮГРЕ**
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 24.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
25.08.2017 № 86/000/091/2017-690	Всего разделов _____
Кадастровый номер	86:10:0101030:11678
Номер кадастрового квартала	86:10:0101030
Дата присвоения кадастрового номера	05.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 7
Площадь, м²	53,5
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.)	576323,40
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	данные отсутствуют
Получатель выписки	Михайлова Елена, от имени представляемого по доверенности. Комитет по управлению имуществом
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ _____	
М.П. _____	

file:///C:/Users/Admin/AppData/Local/Temp/Rar\$D1a0.263/QU_16_86-0000-091--0690-25_08_181531.xml

Раздел 2

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

Помещение	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
25.08.2017 № 86/000/091/2017-690	Всего разделов _____
Кадастровый номер	86:10:0101030:11678
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Муниципальное образование городской округ город Сургут
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Собственность, № 86-86/003-86/003/073/2016-733/1 от 22.06.2016
3. Документ основания	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	4.1.1. Пуськов Андрей Викторович, дата рождения: 06.08.1964, место рождения: гор. Волгоград, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 065-434-800 61, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 67 09 № 950213, выдан 16.09.2009 Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автоном. окр.-Югре в городе Сургуте, код подразделения 860-004, почтовый адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Дзержинского, д. 4/1, кв. 17
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ _____	
М.П. _____	

file:///C:/Users/Admin/AppData/Local/Temp/Rar\$D1a0.263/QU_16_86-0000-091--0690-25_08_181531.xml

Раздел 5

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
План объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов
25.08.2017	№ 86/000/091/2017-690		Всего листов выписки
Кадастровый номер		86:10:0101030:11678	
Номер этажа (этажей): Этаж № 1			
Масштаб 1	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Захарин А. И.	
(подпись, наименование должности)		(подпись)	

М.П.



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

**КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ
ИМУЩЕСТВОМ**

ул. Восход, 4, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628404
Тел. (3462)52-83-00, факс (3462)528-021
E-mail: kumi@admsurgut.ru

№ 15-50960 (07) от 25.08.2017

**ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА СУРГУТА**

Нежилое помещение, расположенное по адресу: город Сургут, улица 30 лет Победы, дом 7, общей площадью 53,5 метра квадратных, введено в реестр муниципального имущества на основании решения Президиума Сургутского городского Совета народных депутатов от 30.12.1991 № 347, решения Малого Совета окружного Совета народных депутатов от 04.09.1992 № 73 и постановления Администрации города Сургута от 01.06.2016 № 4060.

Реестровый № 0931669/2-1.

Председатель комитета

С.М. Пешков

СПРАВКА
о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов
имущества казны по состоянию на « 01 » сентября 2017 года

№ п/п	Наименование объекта, инвентарный номер	Площадь, единица измерения	Балансовая стоимость, руб.	Начисленная амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Помещение, <i>назначение:</i> нежилое <i>по адресу:</i> ХМАО - Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, дом 7, <i>инвентарный №</i> 110851020210 <i>кадастровый (условный) номер:</i> 86:10:0101030:11678	53,5 кв.м.	479 572,26	150 341,92	329 230,34

И.о начальника службы бухгалтерского
учёта сферы имущественных и
земельных отношений
управления бюджетного учета и отчетности



Е.А. Кривошеева

филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

« 05 » мая 2016 г. № 86/201/16-176276	
Кадастровый номер:	86:10:0101030:11678
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101030
Предыдущие номера:	86:10:0101030:11593
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	05.05.2016

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	_____
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	53.5
4	Адрес (описание местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул 30 лет Победы, д 7
5	Назначение:	Нежилое помещение (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	_____
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	_____
8	Кадастровая стоимость (руб.):	576323.40
9	Сведения о правах:	_____
10	Особые отметки:	№35-3656868
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	_____
12	Сведения о кадастровых инженерах:	Басова Ирина Павловна №72-13-561, 25.04.2016 г.
13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	86:10:0101030:11680, 86:10:0101030:11679
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	_____
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	86:10:0101030:11593
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 06.05.2021	

Начальник отдела		С.Б. Агишева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

« 05 » мая 2016 г. № 86/201/16-176276	
Кадастровый номер:	86:10:0101030:11678

План расположения помещения на этаже Этаж № 1 :

Масштаб 1: _____

Начальник отдела		С.Б. Агнешева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М П

Техническое описание объекта недвижимости

1. Общие сведения

Область, республика, край Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
 Район
 Муниципальное образование
 Местонахождение г. Сургут, ул. 30 лет Победы, 7
 Тип объекта помещение
 Наименование объекта нежилое помещение
 Инвентарный номер
 Кадастровый номер
 Техническая характеристика общая площадь - 53,5
 Назначение торговое, бытовое обслуживание
 Составляющие объекта А, а3
 Литеры строений, сооружений

2. Состав объекта

Обозначение	Наименование составляющих объектов	Краткое описание	общая площадь, в т.ч. пристрой (кв.м)	площадь застройки (кв.м)	протяженность (м)	№ инвентарный
1	2	3	4	5	6	7
А, а3	нежилое	двухэтажное, нежилое, стены - кирпичные, фундамент - железобетонный, крыша - рулонная, перекрытия - железобетонные плиты	53,5			

Общая площадь здания 629.2
 Площадь мест общего пользования
 Площадь территории
 Площадь застройки территории
 Площадь по дорогам и проездам

3. Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Дата, подпись
-------	----------------------	--	---	---------------

Примечание:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
 "ТЮМЕНСКАЯ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение
 (вид объекта учета)
 нежилое помещение
 (наименование учета объекта)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Район:	
Муниципальное образование	тип наименование
Населенный пункт	тип наименование
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип наименование
Номер дома	7
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	А, а3
Номер помещения (квартира)	
Иное описание местоположения	

Паспорт составлен по состоянию на 01.11.2014

Басова



I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, подтверждающие право собственности, с указанием, кем, когда, и за каким номером выдан	Долевое участие при общей	Подпись лица свидетельствующего правильность записи
-------------	---	--	---------------------------	---

II. Экспликация площади земельного участка - кв.м.

Площадь участка					
по документам	фактически	застроенная	Незастроенная площадь		
			замошенная	озелененная	прочая
1	2	3	4	5	6

III. Благоустройство здания - кв.м.

водопровод	Отопление						Централиз. горячее водоснабжение	Валыны		
	от ТЭЦ	групп. котельн.	соб. котельн.	от АОГВ	печное	другое		с центр. горяч. водосн.	с газовыми колонками	с дровяными колонками
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
53.5	53.5									

канализация	газоснабжение		Электроснабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализация
	централиз.	жидким газом		пассажирские	грузовые				
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
53.5			53.5				53.5		

IV. Общие сведения

Назначение административное

Использование по назначению

Год постройки 1979

Количество мест (мощность), _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6

Литера А Основное строение		Год постройки 1979 г.	Число этажей	II
Год капитального ремонта		Год реконструкции		
Группа капитальности	I	Вид отделки	простая	

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	удельный вес по таблице	поправки к уд. весу в %	удельный вес с поправками	износ в %	% износа к строению	Текущие изменения	
									износ %	
									элементы	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	железобетонный		7	1	7	20	1,40		
2	Стены перегородки	кирпичные		17	1	17	25	4,25		
3	Перекрытия	железобетонные плиты		18	1	18	20	3,60		
4	Крыша	рулонная		13	1	13	20	2,60		
5	Полы	линолеум, плитка, бетонные		4	1	4	30	1,20		
6	Окна, двери	окна-2-е створные металлопластик, двери простые, металлические		9	1	9	25	2,25		
7	отделочные работы	окрашено, обои, штукатурено, пластик, подвесные потолки		3	1	3	5	0,15		
8	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	отопление, центральное, электр - скрытая проводка, вентиляция естественная		20	1	20	30	6,00		
9	прочие работы	крыльца		9	1	9	30	2,70		
Итого				100.0		100.0		24,15		

$$\% \text{ износа, приведенный к } 100: \frac{\text{процент износа, (гр.9)} \cdot 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} \quad 24$$

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

[illegible]

XI. Инвентаризационная стоимость (для целей налогообложения), (руб.)

Восстановительная стоимость
в ценах 2008 г.

Действительная стоимость в
ценах 2008 г.

Основное строения

Холодный пристрой

ИТОГО:

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) _____ руб.

Инвентарный номер заказчика

Исполнил: Басова И.П.

Проверил

Постановка на технический учет



№ п.п.	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись, дата

Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

XII. Ведомость последующих обследований

Исполнил (Ф И О, должность)			
Проверил (Ф И О, должность)			
Начальник (Ф И О, должность)			

Форма №1
на нежилые и жилые строения, имеющие
встроенные нежилые помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

встроенное нежилое помещение

г. Сургут, ул. 30лет Победы 7

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану строения	Наименование частей помещений	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения		Высота помещений по внутреннему обмеру	Итоговые суммы	Категория помещений
						основная	вспомогательная			
A	I	12		коридор	4.00*1.85	7,4	2.64	7,4	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	
A	I	21		подсобное помещение	2.05*0.90	1,8		1,8	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	
а3	I	22		холодный пристрой	2.85*2.70	7,7		7,7	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	
A	I	23		тамбур	2.9*1.95	5,7		5,7	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	
а3	I	24		холодный пристрой	1.83*4.7-(0.23*0.23*2)	8,7		8,7	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	
а3	I	25		холодный пристрой	3.58*4.7-(2.95*2.8)	8,5		8,5	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	
A	I	26		лестничная клетка	2.40*5.70	13,7		13,7	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	

Итого по этажу I

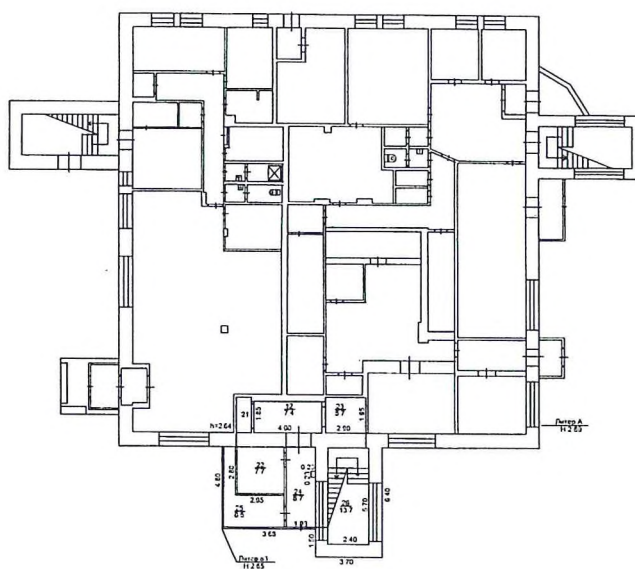
0 53,5 53,5

Всего:

0,0 53,5 53,5

основная	вспом.	итого

1 310X



ООО "Тюменская Западная строительная Компания"			
Лист №1	Поздальный план на строительство административного здания г. Сургут, ул. 80 лет Победы, д. 12 12.02.2017		М 1:200
дата	исполнитель	о.и. 22.1	подпись
	Басова И.П.		

0931669/2-2



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО ХАНТЫ-МАНСЬСКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ – ЮГРЕ
(Управление Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

22.06.2016

Документы-основания: • Выписка из Реестра муниципальной собственности г.Сургута № 04/1737 от 21.08.2000г., внесено решением президиума городского Совета народных депутатов г.Сургута №347 от 30.12.1991г., утвержденным решением Малого Совета окружного Совета народных депутатов Ханты-Мансийского автономного округа №73 от 04.09.1992г.

• Постановление Администрации города Сургута "О разделении муниципального объекта недвижимости" от 01.06.2016 №4060

Субъект (субъекты) права: Муниципальное образование городской округ город Сургут

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 86:10:0101030:11679

Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 284,5 кв.м., этаж: 2 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.30 лет Победы, д.7.

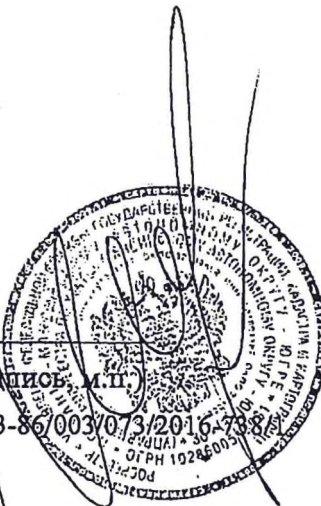
Существующие ограничения (обременения) права: аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июня 2016 года сделана запись регистрации № 86-86/003-86/003/073/2016-738/1

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

86-86/003-86/003/073/2016-738/1



Гладкова О. С.

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА"
ПО ХАНТЫ-МАНСЬКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ - ЮГРЕ**
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 24.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
25.08.2017 № 86/000/091/2017-695	Всего листов выписки _____
Кадастровый номер	86:10:0101030:11679
Номер кадастрового квартала	86:10:0101030
Дата присвоения кадастрового номера	05.05.2016
Раннее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 7
Площадь, м²	284,5
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.)	3064747,80
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	данные отсутствуют
Получатель выписки	Михайлова Елена, от имени представляемого по доверенности. Комитет по управлению имуществом
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Вакарин А. И.
(подпись, наименование должности)	(подпись)
М.П.	

file:///C:/Users/Admin/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla0.904/QU_22_86-0000-091--0695-25_08_182320.xml

Раздел 2

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

Помещение	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
25.08.2017 № 86/000/091/2017-695	Всего листов выписки _____
Кадастровый номер	86:10:0101030:11679
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Муниципальное образование городской округ город Сургут
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Собственность, № 86-86/003-86/003/073/2016-738/1 от 22.06.2016
3. Документ-основание	3.1. Сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1. 1.	вид
	Аренда
	дата государственной регистрации
	02.09.2016
	номер государственной регистрации
4. 4.1. 1.	86-86/003-86/003/096/2016-635/8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости
	с 02.09.2016 по 22.08.2021
4. 4.1. 1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости
	Пуськов Андрей Викторович, дата рождения: 06.08.1964, место рождения: гор. Волгоград, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 065-434-800 61, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 67 09 № 950213, выдан 16.09.2009 Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автоном. окр. - Югре в городе Сургуте, код подразделения 860-004, почтовый адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Державинского, д. 4/1, кв. 17
4. 4.1. 1.	основание государственной регистрации
	Договор аренды муниципального имущества от 23.08.2016 №19, дата регистрации 02.09.2016, №86-86/003-86/003/096/2016-635/7
5. Сведения о наличии рецензии об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Вакарин А. И.
(подпись, наименование должности)	(подпись)
М.П.	

file:///C:/Users/Admin/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla0.904/QU_22_86-0000-091--0695-25_08_182320.xml



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

**КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ
ИМУЩЕСТВОМ**

ул. Восход, 4, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628404
Тел. (3462)52-83-00, факс (3462)528-021
E-mail: kumi@admsurgut.ru

№ 15-50959 (07) от 25.08.2017

**ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА СУРГУТА**

Нежилое помещение, расположенное по адресу: город Сургут, улица 30 лет Победы, дом 7, общей площадью 284,5 метра квадратных, введено в реестр муниципального имущества на основании решения Президиума Сургутского городского Совета народных депутатов от 30.12.1991 № 347, решения Малого Совета окружного Совета народных депутатов от 04.09.1992 № 73 и постановления Администрации города Сургута от 01.06.2016 № 4060.

Реестровый № 0931669/2-2.

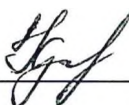
Председатель комитета

С.М. Пешков

СПРАВКА
о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов
имущества казны по состоянию на « 01 » сентября 2017 года

№ п/п	Наименование объекта, инвентарный номер	Площадь, единица измерения	Балансовая стоимость, руб.	Начисленная амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Помещение, <i>назначение:</i> нежилое <i>по адресу:</i> ХМАО - Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, дом 7, <i>инвентарный №</i> 110851020212 <i>кадастровый (условный) номер:</i> 86:10:0101030:11679	284,5 кв.м.	2 550 248,76	799 481,90	1 750 766,86

И.о начальника службы бухгалтерского
учёта сферы имущественных и
земельных отношений
управления бюджетного учета и отчетности



Е.А. Кривошеева

филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре

(полное наименование органа кадастрового учета)

ΚΠ.Ι

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

« 05 » мая 2016 г. № 86/201/16-176278	
Кадастровый номер:	86:10:0101030:11679
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101030
Предыдущие номера:	86:10:0101030:11593
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	05.05.2016

Описание помещения:

- | | | |
|------|--|---|
| 1 | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: | — |
| 2 | Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение: | Этаж № 2 |
| 3 | Площадь помещения: | 284.5 |
| 4 | Адрес (описание местоположения): | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул 30 лет Победы, д 7 |
| 5 | Назначение: | Нежилое помещение
(жилое, нежилое) |
| 6 | Вид жилого помещения: | —
(комната, квартира) |
| 7 | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: | — |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 3064747.80 |
| 9 | Сведения о правах: | — |
| 10 | Особые отметки: | №35-3656868 |
| 11 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | — |
| 12 | Сведения о кадастровых инженерах: | Басова Ирина Павловна №72-13-561. 25.04.2016 г. |
| 13 | Дополнительные сведения: | |
| 13.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости: | 86:10:0101030:11680, 86:10:0101030:11678 |
| 13.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: | — |
| 13.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: | 86:10:0101030:11593 |
| 14 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 06.05.2021 | |

Начальник отдела		С.Б. Агишева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

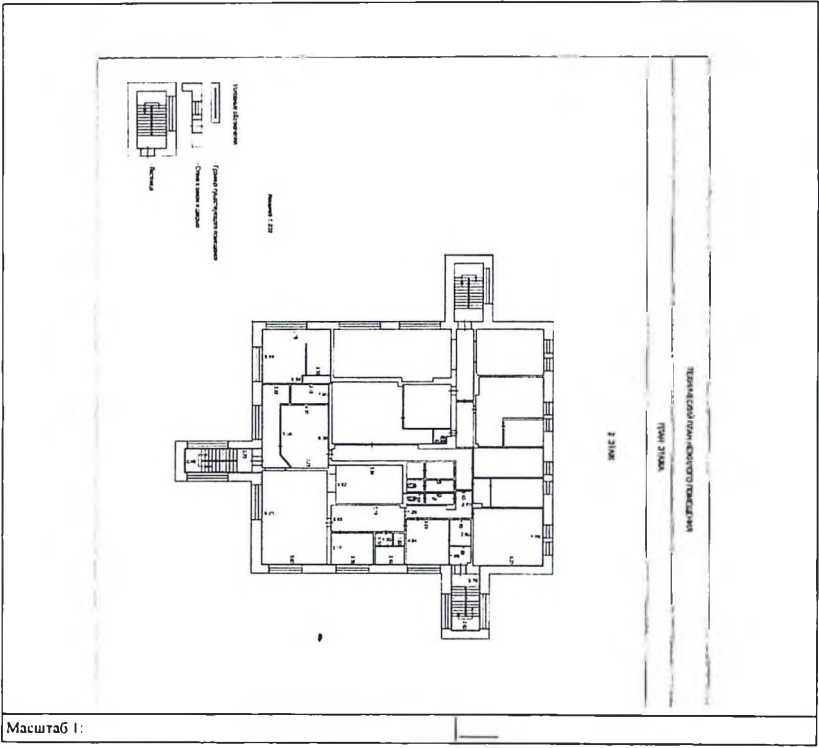
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

« 05 » мая 2016 г. № 86/201/16-176278	
Кадастровый номер:	86:10:0101030:11679

План расположения помещений на этаже Этаж № 2 :



Начальник отдела		С.Б. Агишева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Техническое описание объекта недвижимости

1. Общие сведения

Область, республика, край Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
 Район
 Муниципальное образование
 Местонахождение г. Сургут, ул. 30 лет Победы, 7
 Тип объекта помещение
 Наименование объекта нежилое помещение
 Инвентарный номер
 Кадастровый номер
 Техническая характеристика общая площадь - 284.5
 Назначение торговое, бытовое обслуживание
 Составляющие объекта А
 Литеры строений, сооружений

2. Состав объекта

Обозначение	Название составляющих объекта	Краткое описание	общая площадь, в т.ч. пристрой (кв.м.)	площадь застройки (кв.м.)	протяженность (м)	№ инвентарный
1	2	3	4	5	6	7
А, а3	нежилое	двухэтажное, нежилое, стены - кирпичные, фундамент - железобетонный, крыша - рулонная, перекрытия - железобетонные плиты	284.5			

Общая площадь здания 629.2
 Площадь мест общего пользования
 Площадь территории
 Площадь застройки территории
 Площадь по дорогам и проездам

3. Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Дата, подпись

Примечание:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
 "ТЮМЕНСКАЯ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ помещение
 (вид объекта учета)
 нежилое помещение
 (наименование учета объекта)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	
Район:		
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Сургут
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Победы
Номер дома	7	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (квартира)		
Иное описание местоположения		

Паспорт составлен по состоянию на 01.11.2014



I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, подтверждающие право собственности, с указанием, кем, когда, и за каким номером выдан	Долевое участие при общей	Подпись лица свидетельствующего правильность записи
-------------	---	--	---------------------------	---

II. Экспликация площади земельного участка - кв.м.

Площадь участка					
по документам	фактически	застроенная	Незастроенная площадь		
			замошенная	озелененная	прочая
1	2	3	4	5	6

III. Благоустройство здания - кв.м.

водопровод	Отопление						Централиз. горячее водоснабжение	Ванны		
	от ТЭЦ	групп. котельн.	соб. котельн.	от АОГВ	печное	другое		с центр. горяч. водосн.	с газовыми колонками	с дровяными колонками
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
284.5	284.5									

канализация	газоснабжение		Электро-снабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализация
	централиз.	жидким газом		пассажирские	грузовые				
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
284.5			284.5				284.5		

IV. Общие сведения

Назначение административное

Использование по назначению

Год постройки 1979

Количество мест (мощность),

а)

б)

в)

г)

V. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объём (куб.м)
1	2	3	4	5	6

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Основное строение Год постройки 1979 г. Число этажей П
Год капитального ремонта _____ Год реконструкции _____
Группа капитальности I Вид отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	удельный вес по таблице	поправки к уд. весу в %	удельный вес с поправками	износ в %	% износа к строению	Текущие изменения	
									элементов	к строению
1	Фундаменты	железобетонный		7	1	7	20	1,40		
2	Стены перегородки	кирпичные		17	1	17	25	4,25		
3	Перекрытия	железобетонные плиты		18	1	18	20	3,60		
4	Крыша	рулонная		13	1	13	20	2,60		
5	Полы	линолеум, плитка, бетонные		4	1	4	30	1,20		
6	Окна, двери	окна-2-х створные металлопластик, двери простые, металлические		9	1	9	25	2,25		
7	отделочные работы	окрашено, обои, оштукатурено, пластик, подвесные потолки		3	1	3	5	0,15		
8	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	отопление, центральное, электр. скрытая проводка, вентиляция естественная		20	1	20	30	6,00		
9	прочие работы	крыльца		9	1	9	30	2,70		
Итого				100,0		100,0		24,15		

% износа, приведенный к 100. $\frac{\text{процент износа, (гр.9)*100}}{\text{удельный вес (гр.7)}}$ 24

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литер	Наименование строений и сооружений	№ табл.	Измеритель	Стоим. измерит. по табл.	Ценовой коэфф.	Стоим. после прим. ценового коэфф.	Стоим. измерит. с поправками	Количество (объем, площадь)	Восстановительная стоимость в ценах 2008 г.	% износа	Действительная стоимость в ценах 2008 г.
-------	------------------------------------	---------	------------	--------------------------	----------------	------------------------------------	------------------------------	-----------------------------	---	----------	--

А Основное строение

24

ХІ. Инвентаризационная стоимость (для целей налогообложения), (руб.)

Восстановительная стоимость
в ценах 2008 г.

Действительная стоимость в
ценах 2008 г.

Основные строения
Холодный пристрой

ИТОГО:

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) _____ руб.

Инвентарный номер заказчика

Исполнил: Басова И.П.

Проверил

Постановка на технический учет



№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись, дата

Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

ХІІ. Ведомость последующих обследований

Исполнил (Ф.И.О., должность)			
Проверил (Ф.И.О., должность)			
Начальник (Ф.И.О., должность)			

Форма №1
на нежилые и жилые строения, являющиеся
встроенными нежилыми помещениями

ЭКПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

встроенное нежилое помещение

г. Сургут, ул. 30лет Победы 7

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану строения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения		Высота помещения по внутреннему обмеру	Итоговые суммы	Категория помещений
						основная	вспомогательная			

A	II	13		умывальная	2.40*1.10			2,6	2,6	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
A	II	14		туалет	1.50*1.10			1,7	1,7	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
A	II	15		ателье	5.70*6.00	34,2			34,2	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
A	II	16		фотосалон	3.82*5.64	21,5			21,5	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
A	II	17		торговый зал	9.23*5.60	51,7			51,7	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
A	II	18		коридор	2.30*1.91+5.19*1.54+(1.54+2.60)/2*1.33			15,1	15,1	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
A	II	19		мастерская	5.40*0.78+0.85*2.30	29,3			29,3	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
A	II	22		подсобное	0.78*2.21			1,7	1,7	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
A	II	24		коридор	2.65*6.19+0.40*0.25	16,3			16,3	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
A	II	25		кабинет	1.77*2.49	4,4			4,4	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
A	II	26		кабинет	3.17*3.58	11,3			11,3	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
A	II	27		парикмахерская	4.54*3.60	16,3			16,3	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
A	II	28		коридор	2.70*1.42+1.29*4.09+0.40*0.70		8,8		8,8	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
A	II	31		студия	1.90*3.18	6,0			6,0	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
A	II	32		торговый зал	5.06*4.01+(4.01+3.03)/2*1.33	25,0			25,0	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
A	II	33		парикмахерская	2.60*1.80	4,7			4,7	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
A	II	34		коридор	1.90*1.80+0.25*0.26	3,4			3,4	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
A	II	36		лестничная клетка	2.40*5.70		13,7		13,7	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
A	II	37		лестничная клетка	2.40*5.70		13,7		13,7	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
A	II	38		кладовая	1.00*1.30	1,3			1,3	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
A	II	39		коридор	1.30*1.39	1,8			1,8	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

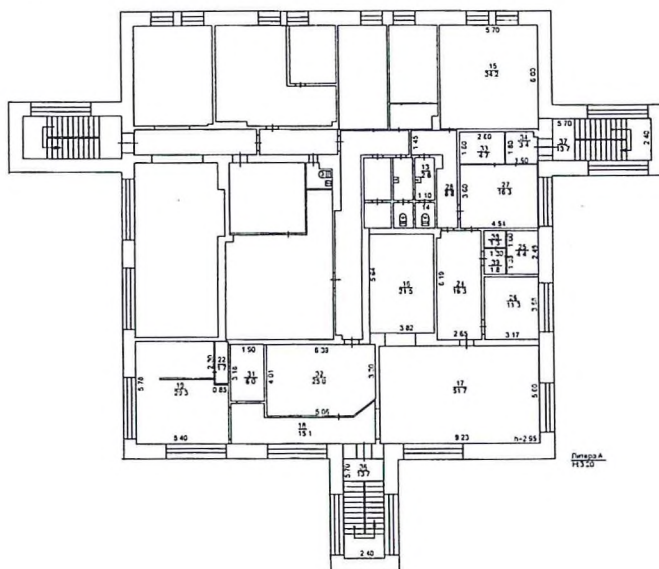
Итого по этажу II

207,8 76,7 284,5

Всего:

207,8 76,7 284,5

ОСНОВНАЯ	ВСПОМ.	ИТОГО
----------	--------	-------



Лист 2
1:100

ООО "Тюменская Землеустроительная"	
Лист 181	Подземный план на территории административного района г. Сургут, ул. 30 лет Октября
Дата	исполнитель Басова И. П.
	Тюменская Землеустроительная г. Тюмень, ул. 100 лет Октября, д. 100 Тел. 251-1000

ООО «Компания РАДАС»

НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров оценки»



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 1922/1/ОН

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ПОМЕЩЕНИЯ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 53,5 КВ.М., ЭТАЖ 1,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. СУРГУТ, УЛ. 30 ЛЕТ
ПОБЕДЫ, Д. 7

Адрес объекта: Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра,
г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 7

Дата оценки: 27 сентября 2017 года

ЗАКАЗЧИК: Комитет по управлению имуществом
Администрации г. Сургута

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Компания РАДАС»

тел. 31 – 92 – 81
Е - mail: radas61@mail.ru



СУРГУТ
2017

РОССИЯ
Экспертное агентство
ООО «Компания РАДАС»

12 ОКТЯБРЯ 2017 г.

ПРЕДСЕДАТЕЛЮ КОМИТЕТА ПО
УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СУРГУТА
ГОСПОДИНУ ПЕШКОВУ С.М.
628426, Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра,
г. Сургут, ул. Восход, д. 4

На основании Договора №13 от 14 сентября 2017 г., экспертное агентство ООО «Компания РАДАС» (согласно задания на оценку) произвело оценку рыночной стоимости помещения (назначение: нежилое), общей площадью 53,5 кв.м., этаж 1, расположенного по адресу: г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 7, с целью определения рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 27 сентября 2017 года.

Рыночная стоимость объекта, подлежащего оценке, по состоянию на 27 сентября 2017 года составляет:

3 120 000 рублей
(Три миллиона сто двадцать тысяч рублей)

В том числе НДС 18% 475932 рубля 20 копеек
(Четыреста семьдесят пять тысяч девятьсот тридцать два рубля 20 копеек)

Цена объекта, выкупаемого в порядке, установленном Федеральным законом от 22.07.2008 г. №159-ФЗ, составляет:

2 644 067 руб. 80 коп.
(Два миллиона шестьсот сорок четыре тысячи шестьдесят семь рублей 80 копеек)

Оценка объекта произведена на основании:

- анализа доступной правовой, технической, бухгалтерской, статистической и другой документации;
- анализа информации относительно реально сложившихся расценок на работы, а также нормативно устанавливаемых коэффициентов и законодательных актов, связанных с объектами оценки;
- анализа информации о корреляционных и регрессионных зависимостях при определении стоимости;

Отдельные части настоящей оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимающего во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Все расчеты, имеющиеся в отчете, выполнены в соответствии с постановлениями Правительства РФ и нормативными актами Министерства Финансов, Росстроя РФ, Росстата РФ, Минэкономразвития и торговли РФ.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98г., Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.; Стандартам и правилам НП «СРО АРМО».

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь к нам.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
директор ООО «Компания РАДАС»



С. Смагин

ООО «Компания РАДАС»

НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров оценки»



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 1922/2/ОН

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ПОМЕЩЕНИЯ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 284,5 КВ.М., ЭТАЖ 2,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. СУРГУТ, УЛ. 30 ЛЕТ
ПОБЕДЫ, Д. 7

Адрес объекта: Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра,
г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 7
Дата оценки: 27 сентября 2017 года

ЗАКАЗЧИК: Комитет по управлению имуществом
Администрации г. Сургута

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Компания РАДАС»

тел. 31 – 92 – 81
Е - mail: radas61@mail.ru



СУРГУТ
2017

РОССИЯ
Экспертное агентство
ООО «Компания РАДАС»

12 ОКТЯБРЯ 2017 г.

ПРЕДСЕДАТЕЛЮ КОМИТЕТА ПО
УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СУРГУТА
ГОСПОДИНУ ПЕШКОВУ С.М.
628426, Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра,
г. Сургут, ул. Восход, д. 4

На основании Договора №13 от 14 сентября 2017 г., экспертное агентство ООО «Компания РАДАС» (согласно задания на оценку) произвело оценку рыночной стоимости помещения (назначение: нежилое), общей площадью 284,5 кв.м., этаж 2, расположенного по адресу: г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 7, с целью определения рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 27 сентября 2017 года.

Рыночная стоимость объекта, подлежащего оценке, по состоянию на 27 сентября 2017 года составляет:

10 300 000 рублей

(Десять миллионов триста тысяч рублей)

В том числе НДС 18% 1571186 рублей 44 копейки

(Один миллион пятьсот семьдесят одна тысяча сто восемьдесят шесть рублей 44 копейки)

Цена объекта, выкупаемого в порядке, установленном Федеральным законом от 22.07.2008 г. №159-ФЗ, составляет:

8 728 813 руб. 56 коп.

(Восемь миллионов семьсот двадцать восемь тысяч восемьсот тринадцать рублей 56 копеек)

Оценка объекта произведена на основании:

- анализа доступной правовой, технической, бухгалтерской, статистической и другой документации;
- анализа информации относительно реально сложившихся расценок на работы, а также нормативно устанавливаемых коэффициентов и законодательных актов, связанных с объектами оценки;
- анализа информации о корреляционных и регрессионных зависимостях при определении стоимости;

Отдельные части настоящей оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимающего во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Все расчеты, имеющиеся в отчете, выполнены в соответствии с постановлениями правительства РФ и нормативными актами Министерства Финансов, Росстроя РФ, Росстата РФ, Минэкономразвития и торговли РФ.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98г., Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.; Стандартам и правилам НП «СРО АРМО».

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь к нам.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

директор ООО «Компания РАДАС»

С. Смагин



Акт
об оказанных услугах

г. Сургут

«12» октября 2017г.

Мы, нижеподписавшиеся, Администрация города Сургута, действующая от имени муниципального образования городской округ город Сургут, именуемая в дальнейшем «Заказчик», в лице председателя комитета по управлению имуществом Пешкова Сергея Михайловича, действующего на основании доверенности от 05.07.2016 №205, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Компания РАДАС», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Смагина Сергея Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт о том, что согласно договору №13 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества от «14» сентября 2017 г. Исполнителем оказаны услуги на сумму 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается на основании подпункта 4 пункта 1 статьи 32 Налогового кодекса РФ.

№ п/п	Наименование услуг/ Характеристика услуг	Дата оказания услуг	Место оказания услуг	Ед. изм.	Объем (кол-во услуг)	Цена услуги за единицу, НДС не облагается, руб.	Общая стоимость услуг, в НДС не облагается, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Оценка рыночной стоимости следующего муниципального имущества:						
1.	Нежилое помещение, общей площадью 53,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 7, кадастровый номер 86:10:0101030:11678	12.10.2017	Сургут	ед.	1	5 000,00	5 000,00
2.	Нежилое помещение, общей площадью 284,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 7, кадастровый номер 86:10:0101030:11679	12.10.2017	Сургут	ед.	1	5 000,00	5 000,00
	Итого:						10 000,00

Оказанные услуги соответствуют по объему и качеству требованиям, установленным Договором.

Настоящий акт является основанием для расчета сторон на общую сумму 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается на основании подпункта 4 пункта 1 статьи 32 Налогового кодекса РФ, в порядке, установленном п.2.2. Договора от «01» августа 2017г. № 10.

Стороны по исполнению настоящего договора претензий друг к другу не имеют.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах для каждой стороны.

Заказчик

М.П.



/С.Ю.Смагин



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«26» 09 2017 г.

№ 8416

О внесении изменения в постановление
Администрации города от 05.05.2009
№ 1594 «Об утверждении перечня
муниципального имущества,
предназначенного для передачи
во владение и (или) в пользование
субъектам малого и среднего
предпринимательства»

В соответствии с федеральными законами от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства», от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», распоряжениями Администрации города от 30.12.2005 № 3686 «Об утверждении Регламента Администрации города», от 10.01.2017 № 01 «О передаче некоторых полномочий высшим должностным лицам Администрации города»:

1. Внести в постановление Администрации города от 05.05.2009 № 1594 «Об утверждении перечня муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства» (с изменениями от 11.11.2009 № 4446, 30.11.2009 № 4826, 12.08.2010 № 3993, 23.03.2011 № 1454, 15.09.2011 № 6072, 07.12.2011 № 8474, 04.05.2012 № 3100, 07.11.2012 № 8588, 18.04.2014 № 2623, 16.06.2014 № 3994, 28.07.2014 № 5201, 27.11.2014 № 7950, 05.05.2015 № 2940, 10.08.2015 № 5516, 17.12.2015 № 8749, 26.04.2016 № 3127, 01.11.2016 № 8085, 07.12.2016 № 8849, 31.01.2017 № 562, 20.03.2017 № 1804, 08.06.2017 № 4736) изменение, изложив приложение к постановлению в новой редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Управлению по связям с общественностью и средствами массовой информации опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации и разместить на официальном портале Администрации города и в подразделе «Имущественная поддержка малого и среднего предпринимательства» раздела «Комитет по управлению имуществом».

И.о. главы Администрации города



Н.Н. Кривцов

Российская Федерация
Ханты-Мансийский автономный округ
Тюменская область, г. Сургут
Индивидуальный Предприниматель

РЕБЕЖА АНДРЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

Адрес юридический: г. Сургут, ул. Островского 30, офис. 3, тел. 72-73-73.

*Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации
оценщиков № 496 – 07 от 07 августа 2007 года.
Страховой полис ОСАО «Ингосстрах» № 433-748-084533/16 от
29 декабря 2016г.*

*Свидетельство о внесении в единый государственный реестр
индивидуального предпринимателя 315861700025388.*

**ОТЧЕТ № 55
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННОГО
ПО АДРЕСУ: Г.СУРГУТ, УЛ. 30 ЛЕТ ПОБЕДЫ, Д.7**

СОБСТВЕННИК ИМУЩЕСТВА:

Муниципальное образование городской округ город Сургут

ЗАКАЗЧИК:

Пуськов Андрей Викторович

*По состоянию на 01 июля 2017 года
Дата составления отчета 31 июля 2017 года*

г.Сургут, 2017 год

Господину Пуськову А.В.

31 июля 2017 г.

К отчету об оценке № 55

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Андрей Викторович!

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке №39 от 05.07.2017г. индивидуальный предприниматель Ребежа А.В. произвел оценку рыночной стоимости Объекта Оценки – Нежилое помещение, общей площадью 338 кв.м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д.7.

Оценка произведена на основании собственного визуального осмотра и предоставленной документации. Обращаем Ваше внимание, что Оценщиками не проводилась, как часть работы, техническая или иная проверка предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчете.

Рыночная стоимость Объекта оценки, на дату оценки 01 июля 2017 г., с учетом НДС (18%) составляет:

9 027 000

(Девять миллионов двадцать семь тысяч) рублей.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и краткое обоснование полученных результатов представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Настоящий отчет предоставлен Заказчику в одном экземпляре.

По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчету мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.

С уважением,

Владимир Прокопьевич Ребежа

СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо	2
1. Основные факты и выводы	4
2. Основание для проведения оценки	5
3. Задание на оценку	5
4. Заявления Оценщика	7
4.1. Заявление о соответствии	7
4.2. Заявление о соблюдении	8
5. Содержание и объем работ, осуществленных при проведении оценки	10
6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	13
8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	16
9. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
10. Применяемые стандарты оценочной деятельности	17
11. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	18
11.2. Классы имущества, включаемого в оценку, отличные от основных оцениваемых категорий имущества	20
11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки	22
11.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	22
11.5. Балансовая стоимость Объекта оценки	24
11.6. Анализ наиболее эффективного использования	24
12. Анализ рынка Объекта оценки и обоснование диапазонов значений ценообразующих факторов	29
13. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	33
14. Расчет рыночной стоимости Объекта Оценки	36
15. Согласование результатов, полученных при определении рыночной стоимости Объекта Оценки	66
16. Приложения	67
16.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке	67
16.2. Копии источников информации	71
16.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	75

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Нежилое помещение, общей площадью 338 кв.м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул.30 лет Победы, д.7.

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

Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости Объекта оценки :

Затратный подход	не использовался;
Сравнительный подход:	8 517 000 рублей;
Доходный подход:	9 536 000 рублей.

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость Объекта оценки, на дату оценки 01 июля 2017 г., с учетом НДС (18%) составляет:

9 027 000

(Девять миллионов двадцать семь тысяч) рублей.

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (Ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Договор на оказание услуг по оценке №39 от 05 июля 2017 г. между ИП Пуськовым Андреем Викторовичем – Заказчиком, с одной стороны, и ИП Ребежа Андреем Владимировичем, - Исполнителем, с другой стороны.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

3.1. Объект оценки

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).

Объектом оценки в настоящем отчете является: Нежилое помещение, общей площадью 338 кв.м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул.30 лет Победы, д. 7.

3.2. Имущественные права на объект оценки

Объект оценки на праве собственности принадлежит Муниципальному образованию Ханты-Мансийского автономного округа – Югры городской округ город Сургут.

3.3. Цель оценки.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (п. 3 ФСО №2).

Целью настоящей оценки является принятия управленческого решения в отношении объектов муниципальной собственности.

3.4. Предполагаемое использование результатов оценки (задачи) и связанные с этим ограничения

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях (п. 4 ФСО №2)

Результаты оценки предполагается использовать в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости объекта оценки в целях выкупа Объекта.

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

3.5. Вид определяемой стоимости

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость (п.5. ФСО №2).

Оценке подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

3.6. Дата обследования (осмотра) объекта оценки

Внешний осмотр объекта производился 07 июля 2017 г.

Для заключения о качественных и количественных параметрах объекта оценки использовалась техническая информация, предоставленная Заказчиком.

3.7. Дата оценки

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).

Оценка производилась по состоянию на 01 июля 2017 г.

3.8. Срок проведения оценки

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное (п. 8 ФСО №1).

01 июля 2017 г. – 31 июля 2017 г.

3.9. Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке, до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п. 26 ФСО №1).

31 июля 2017 г. – 01 февраля 2018 г.

3.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничения представлены отдельным разделом отчета (раздел №7).

4. ЗАЯВЛЕНИЯ ОЦЕНЩИКА

4.1. Заявление о соответствии

При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования АРМО. 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

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

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а так же событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков - членов АРМО-СРО при осуществлении ими оценочной деятельности. Оценщик - член АРМО-СРО обязан неукоснительно соблюдать Устав АРМО и исполнять решения органов управления АРМО, принятые в рамках их компетенции.
7. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел обследование имущества лично.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

4.2. Заявление о соблюдении

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

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

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

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№1,2,3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№256, 255, 254;
- требования АРМО-СРО;
- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки;
- с даты оценки до даты составления отчета об оценке прошло не более трех месяцев.

Р е б е ж а В л а д и м и р П р о к о п ь е в и ч _____

Дата составления отчета

31 июля 2017 г.

Оценщик является Членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации Российских магистров оценки» №496-07 от 07 августа 2007 года.

Сведения о контролирующем органе Оценщика

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»).

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

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (НП «АРМО»).

Юридический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва, 107023

Адрес местонахождения: ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва, 107023.

Телефоны: +7 495 269 2729, +7 499 372 7273.

Официальный сайт: <https://sroarino.ru>

5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 16 ФСО №1):

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике объекта оценки, Заказчике оценки.

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе (п. 18 ФСО №1):

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Заказчику либо иным заинтересованным лицам не допускается ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (Ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Выбор общих подходов (затратный, сравнительный и доходный) и специальных методов определяется целью оценки, полнотой и достоверностью имеющейся и необходимой для применения каждого метода исходной информации, а также условиями договора на оценку. В необходимых случаях производится модификация имеющихся или разработка новых специальных методов оценки (с обоснованием их методической корректности и точности). Проведение расчетов по оценке объекта различными методами и анализ результатов. В случае необходимости осуществляются сбор дополнительной информации, корректировка методов оценки и дополнительные расчеты.

- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление отчета об оценке.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки (п. 3 ФСО №3).

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение с Заказчиком договора на оказание услуг по оценке	Проведено
2	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Установление количественных и качественных характеристик объекта, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
4	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
5	Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке	Проведено
6	Осуществление расчетов	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
8	Составление и передача Заказчику отчета об оценке	Проведено

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

6.1. Сведения о Заказчике

Полное наименование Заказчика	Пуськов Андрей Викторович
Организационно-правовая форма	Индивидуальный предприниматель
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	304860217700037
Дата присвоения ОГРН	25.06.2004 г.
Место нахождения	Адрес: 628285 Россия, Тюменская обл., ХМАО - Югра, г. Сургут, ул. Держинского дом 4, кор. 1, кв. 17
Реквизиты	ИНН 860200165867 КПП Банковские реквизиты: ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ ФИЛИАЛ № 2 ПАО "БИНБАНК" г Екатеринбург БИК 046577416 Счет №40802810319200001103

6.2. Сведения об Оценщике

Фамилия Имя Отчество Оценщика	Ребежа Владимир Прокопьевич
Место нахождение Оценщика	628400, Россия, ХМАО-Югра, город Сургут, улица Маяковского, дом 45 ^б оф. I
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации Российских магистров оценки» №496-07 от 07 августа 2007 года. Номер по реестру 283 от 13.06.2007г
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной подготовке Международной академии оценки и консалтинга ПП №411638, выдан 21.12.2001г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис ОСАО «Ингосстрах» № 433-748-084533/16 от 29 декабря 2016г. Местонахождение: г.Москва, ул.Пятницкого, д.12, стр.2. Срок действия полиса: 30.12.2016г. – 29.12.2017г. Страховая сумма 1 000 000,00 (Один миллион) рублей.
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	304860209200203
Дата присвоения ОГРН	01.04.2004г.
Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет

6.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

На основании договоренностей, допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, подразумевают их полное и однозначное понимание сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным способом, кроме как за подписью обеих сторон.

7.1. Допущения, использованные Оценщиком

- Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной (п.11 ФСО №3).

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

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

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

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

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

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

7.2. Ограничения, использованные Оценщиком

- Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщиков относительно стоимости объекта оценки (п. 3 ФСО №3).

- 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.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное (п. 8 ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п. 26 ФСО №1).

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов

применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления (п.16 ФСО №3).

- Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (п.19, ФСО №1).

Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости. В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст.40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль. Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление..

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст.572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст.454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст.15 ГК РФ).

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

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

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

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19 октября 2009 г. №03-07-15/147)

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в

отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

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

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

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

7.3. Специальные условия, использованные Оценщиком

1. отсутствуют.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

8.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета.

8.2. Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации № 51-ФЗ от 30.11.1994г. (ред. от 15.05.2001г.)
2. Оценка доходной недвижимости: С. В. Грибовский, С- Петербург, «ПИТЕР», 2001г.
3. Оценка недвижимости и бизнеса: М.А.Федотова, Э.А.Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.
4. Оценка недвижимости: Г. Харрисон. - М.: 1994.
5. Оценка недвижимости: Тарасевич Е. И. /СПбГТУ, СПб., 1997, ISBN 5-7422-0024-2.
6. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993.
7. Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Учебно-практическое пособие для оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

1. Кадастровый паспорт помещения №86/201/15-143634 от 18.05.2015 г.
2. Технический паспорт.
3. Локальные сметные расчеты на ремонт кровли, наружных сетей ТВС, отопления.

10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В отчете об оценке должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки (п.8 ФСО №3).

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

Федеральные законы:

Федеральный закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов №122-ФЗ от 22.08.2004, №7-ФЗ от 05.12.2006, №157-ФЗ от 27.07.2006, №129-ФЗ от 13.07.2007, №220-ФЗ от 24.07.2007, №108-ФЗ от 30.06.2008, №91-ФЗ от 07.05.2009, №145-ФЗ от 17.07.2009, №343-ФЗ от 27.12.2009; №167-ФЗ от 22.07.2010, № 431-ФЗ от 28.12.2010, № 169-ФЗ от 01.07.2011, № 200-ФЗ от 11.07.2011, 383-ФЗ от 03.12.2011 с изм. 144-ФЗ от 28.07.2012 г, № 113-ФЗ от 07.06.2013, № 185-ФЗ от 02.07.2013, № 249-ФЗ от 23.07.2013 г., №33-ФЗ от 12.03.2014 г., №143-ФЗ от 04.06.2014 г., №171-ФЗ от 23.06.2014 г., №225-ФЗ от 21.07.2014 г., №499-ФЗ от 31.12.2014 г., №48-ФЗ от 08.03.2015 г., №145-ФЗ от 08.06.2015 г., №216-ФЗ от 13.07.2015 г., №224-ФЗ от 13.07.2015 г., №391-ФЗ от 29.12.2015 г., №111-ФЗ от 26.04.2016 г., №172-ФЗ от 02.06.2016 г., №221-ФЗ от 23.06.2016 г., №360-ФЗ от 03.07.2016 г., №361-ФЗ от 03.07.2016 г., с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П).

Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №256 от 20 июля 2007 года;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №255 от 20 июля 2007 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №254 от 20 июля 2007 года.

Стандарты оценки саморегулируемой организации:

1. Правила и стандарты утверждены Решением Президиума НП «АРМО» от 16.01.2008г.: СТО АРМО 1.01-2008 Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости.

Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки.

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности согласно п.2. ФСО №№1.2.3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№256, 255, 254 соответственно.

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценщик по данному отчету Ребежа В.П., является членом членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации Российских магистров оценки», он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности НП «АРМО».

11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- Количественные и качественные характеристики объекта оценки; Данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать, в том числе, сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;
- Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
- Информация о текущем использовании объекта оценки;
- Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость (п. 8 ФСО №3).
- В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст. 11 ФЗ-135)

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

- Сведения об имущественных правах:
- Объект оценки на праве собственности принадлежит Муниципальному образованию Ханты-Мансийского автономного округа – Югры городской округ город Сургут. В процессе оценки специальная экспертная группа документов, касающихся прав собственности на оцениваемое недвижимое имущество, не проводится. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.
- Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки: Обременений не зарегистрировано.
- Физические свойства объекта оценки

Таблица 11.1.1.

Наименование показателя	Описание или характеристика показателя
Наименование недвижимого имущества	Нежилое помещение, общей площадью 338 кв.м.
Место расположения	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. 30 Лет Победы, д.7
Назначение	Бытовое обслуживание населения
Текущее использование	По назначению
Этажность	2
Этажное расположение помещения	2
Техническое описание здания, в котором находится помещение	
Фундамент	Бетонные сваи
Наружные стены	Железобетонные блоки
Перекрытия	Железобетонные
Крыша	Профлист
Полы	Дощатые

Описание объекта оценки составлено на основании:

1. Кадастровый паспорт помещения №86/201/15-143634 от 18.05.2015 г.
2. Технический паспорт.

3. Локальные сметные расчеты на ремонт кровли, наружных сетей ТВС, отопления

• **Сведения об износе**

Для определения значения физического износа Оценщик принял к использованию «Методику определения физического износа гражданских зданий» утвержденную 27.10.1970г. № 404. В соответствии с Методикой установлены следующие критерии оценки физического износа зданий и сооружений:

Критерии физического износа

Таблица 11.1.5

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
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	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма 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.

Предварительная оценка технического состояния недвижимого имущества

Таблица 11.1.6

Наименование параметров	Описание, значение параметров
Оценка технического состояния	Неудовлетворительное
Общая характеристика технического состояния	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, а именно кровли, наружных сетей ТВС, системы отопления
Установленное значение физического износа	41-60%

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации. Заказчиком были предоставлены локальные сметные расчеты на ремонт следующих конструктивных элементов: кровля, наружных сетей ТВС и внутренней сети отопления.

Таблица 11.1.7

Наименование конструктивных элементов, требующих капитального ремонта	Стоимость ремонтных работ всего здания (629,2 кв.м.), в т.ч. НДС	Стоимость ремонтных работ, приходящаяся на оцениваемые помещения (338 кв.м.), в т.ч. НДС
Кровля	3 717 883,44	1 997 210,11
Наружные сети ГТС	3 846 960,08	2 066 548,80
Отопление	726 373,59	390 200,69
Итого	8 291 217,11	4 453 959,60

• **Сведения об устаревании:**

Оцениваемый объект соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости оцениваемого объекта, факторы внешнего устаревания выявлены не были.

11.2. Классы имущества, включаемого в оценку, отличные от основных оцениваемых категорий имущества

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

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

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

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п.

По данному признаку объект оценки относится к недвижимому имуществу.

2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:

- здания (кроме жилых);
- сооружения;
- передаточные устройства;
- нежилые помещения;
- жилые помещения.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных производственных функций.

Передаточные устройства – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

Нежилые помещения – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

Жилые помещения – архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

По данному признаку оцениваемый объект относится к нежилым помещениям.

По характеру использования (назначению) недвижимость делится на¹:

1. **Жилые здания и помещения:**

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;

¹ Источник: <http://kupindom.ru/modules/Articles/article.php?storyid=45&storypage=1>

- индивидуальные, двух-, четырех - семейные малоэтажные жилые дома старой застройки, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы;

- дачи: дачные дома с участками и садово-дачные дома с участками;

2. Коммерческая недвижимость:

- офисная недвижимость: офисные здания (бизнес-центры); офисные помещения в офисных зданиях и зданиях административно-офисного назначения; офис продаж; представительство: шоу-рум; зал. конференц-зал; банк и др.;

- торговая недвижимость: магазин; супермаркет; гипермаркет; торговый центр; павильон; аптека; автосалон и др.;

- недвижимость культурно-развлекательного назначения: театр, кинотеатр, клуб; строения и сооружения в парке отдыха; аква-парк; найт-клуб; боулинг; другое;

- недвижимость общественного питания: рестораны, кафе, бар, другое;

- недвижимость индустрии сервиса: пункт бытового обслуживания, салон красоты, обменный пункт, парикмахерская, фитнес-центр, Интернет-кафе, другое;

- недвижимость гостиничного назначения: гостиницы, мотели, дома отдыха;

- медицинские учреждения частные: частные стоматологические, лечебно-диагностические клиники, клиники эстетической медицины, другое;

- паркинги, гаражи (индивидуального и коллективного использования);

- склады, складские помещения (склад-офис);

- нежилые помещения свободного (неопределенного) назначения.

3. Промышленная (производственно-складская) недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

- технопарки;

- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;

- вокзалы;

- паркинги, гаражи с автосервисным, авторемонтным производством (гараж-производство);

- автозаправки;

- склады, складские помещения (склад-производство);

- холодильная камера, морозильная камера;

- другое;

4. Сельскохозяйственная недвижимость:

- фермы;

- сады.

5. Общественная недвижимость и недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;

- культурно-оздоровительные, спортивные объекты;

- недвижимость рекреационного назначения: санатории, дома отдыха, пансионаты, медцентры, другое;

- лечебно-профилактические учреждения: учреждения здравоохранения; больницы; диспансеры; амбулаторно-поликлинические учреждения; учреждения охраны материнства и детства; учреждения скорой и неотложной помощи, др.;

- здания научно-исследовательских, образовательных учреждений;

- религиозные объекты, другое.

По данному признаку объект оценки относится к коммерческой недвижимости (недвижимость индустрии сервиса).

11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки:

По данным визуального осмотра и данным, предоставленным Заказчиком, назначение объекта оценки – недвижимость индустрии сервиса (для бытового обслуживания населения). По данным документов, предоставленных Заказчиком, Объект оценки на дату оценки используется по назначению.

11.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

На размер рыночной стоимости объекта оценки, в значительной степени влияет его местоположение.

Описание района местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.30 лет Победы, д.7.

Ханты-Мансийский автономный округ расположен в срединной части России. Он занимает центральную часть Западно-Сибирской равнины. На севере округ граничит с Ямало-Ненецким автономным округом, на северо-западе – с Республикой Коми, на юго-западе со Свердловской областью, на юге – с Тобольским и Уватским районами Тюменской области, на юго-востоке и востоке – с Томской областью и Красноярским краем. Площадь всей территории округа составляет 534,8 тыс.кв.км.

В состав округа входят:

- 13 городских округов (г.Ханты-Мансийск, г.Когалым, г.Лангепас, г.Мегион, г.Нефтеюганск, г.Нижневартовск, г.Нягань, г.Покачи, г.Пыть-Ях, г.Радужный, г.Сургут, г.Урай, г.Югорск, г.Белоярский);

- 9 муниципальных районов (Белоярский, Берёзовский, Кондинский, Нефтеюганский, Нижневартовский, Октябрьский, Советский, Сургутский, Ханты-Мансийский);

- 26 городских поселений (Белоярский, Березово, Игрим, Кондинское, Куминский, Луговой, Междуреченский, Мортка, Пойковский, Излучинск, Новоаганск, Октябрьское, Андра, Приобье, Талинка, Зеленоборск, Таежный, Агириш, Коммунистический, Пионерский, Советский, Малиновский, Белый Яр, Барсово, Федоровский, Лянтор);

- 58 сельских поселений (Верхнекамышский, Казым, Лыхма, Полноват, Сорум, Сосновка, Саранпауль, Приполярный, Светлый, Хулимсунт, Леуши, Мулымья, Шугур, Болчары, Половинка, Салым, Сентябрьский, Чеускино, Каркатеевы, Куть-Ях, Лемпино, Усть-Юган, Сингапай, Аган, Ларьяк, Ваховск, Покур, Вата, Зайцева Речка, Карымкары, Малый Атлым, Перегребное, Сергино, Шеркалы, Каменное, Уньюган, Алябьевский, Солнечный, Локосово, Русская, Сытомино, Нижнесортный, Лямина, Тундрино, Угут, Ульт-Ягун, Горноправдинск, Цингалы, Кедровый, Красноленинский, Луговской, Согом, Нялинское, Кышик, Селиярово, Сибирский, Выкатной, Шапша).

В Ханты-Мансийском автономном округе рынок недвижимости развит неравномерно. Наибольшее количество предприятий, осуществляющих операции с недвижимым имуществом, представленные на рынке недвижимости округа, наблюдается в крупных городах округа: в Сургуте, Нижневартовске, Ханты-Мансийске, Нефтеюганске.

В остальных населенных пунктах сделки с недвижимостью заключаются либо в частном порядке, либо с привлечением специалистов из соседних крупных населенных пунктов. Информация о предложениях купли-продажи недвижимости размещается, как правило, в разделах объявлений в печатных СМИ, а также на сайтах объявлений в Интернете.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок округа можно разделить на четыре сегмента:

- ~ Жилая недвижимость (квартиры в многоквартирных жилых домах и домах индивидуальной жилой застройки).

- Округ характеризуется высокой степенью урбанизации. Основные усилия монопрофильных городов округа сводятся к созданию рабочих мест, содействию занятости населения и улучшению условий его жизни.



- Станция переливания крови
- Оздоровительный центр «Водолей»
- Дом культуры «Строитель»

1. <https://2gis.ru/surgut>

Кадастровая стоимость, согласно предоставленной документации (кадастровый паспорт) составляет 6 777 994,08 рубля.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание,

юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование участка - то использование, которому соответствует максимальная стоимость участка.

Для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка, исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведения строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

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 осуществимость:** 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.

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

1. анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
2. анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения

Земельный участок расположен в г. Сургут. Вариант использования земельного участка как свободного в рамках настоящей оценки не рассматривается.

Анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития

• Тестирование НЭИ

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?

4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Тестирование на НЭИ

Таблица 11.6.1

Варианты НЭИ	Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Жилые здания и помещения	-	-	-	-
Коммерческое назначение	+	+	+	+
Промышленное назначение	-	-	-	-
Социально-культурного назначения	+	+	-	+

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве нежилого помещения (бытовое обслуживание населения).

• Расчетные методы анализа НЭИ

К расчетным методам анализа наиболее эффективного использования, при оценке максимальной продуктивности застроенных земельных участков относят (Источник информации: Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н.):

- 1 метод: рассматривает земельный участок как застроенный, строения которого требуют некоторых улучшений;
- 2 метод: определяет земельный участок как застроенный, не требующий перестройки.

Применение рассмотренных выше методов выбора варианта использования оцениваемой недвижимости, обеспечивающего ее максимальную продуктивность, требует от Оценщика больших трудозатрат и должно быть обеспечено достаточным массивом разносторонней достоверной и качественной информации. Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить Оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации. Данное обстоятельство сдерживает применение традиционных методов анализа вариантов наиболее эффективного использования недвижимости в условиях российской практики.

В таких случаях следует использовать метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости.

3 метод: Метод качественного анализа.

Данный метод базируется на качественной оценке, выраженной в баллах, параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Метод качественного анализа включает:

- анализ территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;

- оценку параметров объекта с точки зрения их пригодности для каждого рассмотренного варианта;
- подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном варианте использовании оцениваемого объекта.

По каждому рассмотренному варианту использования с учетом местоположения недвижимости, составляется таблица, позволяющая рассчитать суммарно набранный балл.

Расчет наиболее эффективного варианта использования объекта оценки представлен в таблице.

Расчет наиболее эффективного варианта использования объекта оценки

Таблица 11.6.2.

Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Жилые здания и помещения				
Общая площадь			3	
Объемно-планировочные решения			3	
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем			3	
Общее физическое состояние		2		
Местоположение			3	
Суммарный балл		4	12	
Итого	16			
Коммерческого назначения				
Общая площадь				4
Объемно-планировочные решения				4
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем		2		
Общее физическое состояние			3	
Местоположение			3	
Суммарный балл		4	6	8
Итого	18			
Промышленного назначения				
Общая площадь		2		
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем			3	
Общее физическое состояние		2		
Местоположение	1			
Суммарный балл	2	6	3	
Итого	11			
Социально-культурного назначения				
Общая площадь		2		
Объемно-планировочные решения		2		
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем			3	
Общее физическое состояние		2		
Местоположение		2		
Суммарный балл		10	3	
Итого	13			

Вывод по методу качественного анализа:

В качестве наиболее эффективного варианта использования объекта оценки по данным таблицы является текущее использование в качестве коммерческого помещения, **суммарный балл которого – 18.**

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, техническое состояние, объемно-планировочные решения. Оценщик пришел к выводу, что перепрофилирование рассматриваемого объекта под объекты социально-культурного, жилого и промышленного назначения экономически не целесообразно и не эффективно.

Заключение: Наиболее эффективным использованием является текущее использование Объекта оценки.

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по итогам 2016 года

Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России по итогам 2016 года составил \$4,3 млрд, что на 40% больше показателя 2015 года (\$2,67 млрд). Об этом говорится в ежегодном исследовании Knight Frank о распределении благосостояния в мире The Wealth Report 2017.

Наибольший спрос в прошлом году пришелся на офисную недвижимость – 34%, доля торговой недвижимости составила 24%, участков под строительство – 22%, гостиничных объектов – 14%, складов – 6%. Доля частных инвесторов составила \$362 млн (8%).

В рублях в прошлом году было вложено 292,3 млрд рублей. Этот показатель стал максимальным с 2012 года, когда объем инвестиций составил 241 млрд рублей. Без учета вложений инвесторов в жилой девелопмент общий объем инвестиций составил 220 млрд рублей, что выше, чем в 2014-2015 годах.

При этом в мире в прошлом году доля частных инвестиций в коммерческую недвижимость достигла 27% в общей структуре инвестиций в объекты коммерческой недвижимости. Ранее она традиционно составляла 20-25%

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

Недвижимость офисного назначения

Основной спрос на офисные помещения сосредоточен в сегменте наиболее качественных помещений, с удачным местоположением и грамотной концепцией. Эти наиболее ликвидные объекты будут уходить с рынка в первую очередь, что объективно вызовет рост ставок аренды и цен продажи именно в этом сегменте предложения.

Согласно проведенному анализу рынка офисных помещений минимальная цена за 1 кв.м. офисной недвижимости составляет: продажа – 35 000 руб./кв.м., максимальная : продажа- 87 000 руб./кв.м.

Цены на аренду варьируются от 300 до 1500 тысячи рублей за 1 кв. м. Все зависит от расположения, площади и состояния объектов. Самые дорогие – центральные районы, улицы Ленина, Мира. В отдаленных районах реально снять офис и за 200-400 рублей за 1 кв. м.

Средневзвешенные цены предложений офисной недвижимости г. Сургут составили: продажа – 51 000 руб./кв.м., аренда - 700 руб./кв. м./мес. По стоимости предложения к продаже: самым дорогим районом является центральный район города.

Недвижимость торгового назначения

В городах Югры – достаточное количество торговых площадей, но мало центров современного масштаба и формата.

Среди основных источников торговых помещений в городе Сургут можно выделить следующие основные группы:

- торговые центры;
- встроено-присоединенные помещения, квартиры на первых этажах жилых зданий, введенные в нежилую фонд и переоборудованные под магазины (они занимают наибольшую долю);
- сложившиеся стихийные рынки;
- некапитальные строения (различные лари, павильоны и киоски).

Вывод: Предложений к продаже торговой недвижимости представлено в небольшом объеме (в основном представлены предложения по аренде данного сегмента), но можно проследить некоторую зависимость и вывести средневзвешенное значение стоимости по продаже – 60 000 руб./кв.м., аренда составит 900 руб./кв.м./мес.

Недвижимость производственно-складского назначения

«Ставки на аренду складской недвижимости в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре одни из самых высоких в сравнении с другими регионами, и по прогнозам в течение ближайших полутора лет они останутся на том же уровне. Это обусловлено и высочайшим спросом, и отсутствием достаточного количества предложений на рынке», – прогнозируют специалисты окружного справочно-информационного сайта.

Вывод: Предложений к продаже производственно-складской недвижимости представлено в небольшом объеме (в основном представлены предложения по аренде данного сегмента), но можно проследить некоторую зависимость и вывести средневзвешенное значение стоимости по продаже – 20 000 руб./кв.м., аренда составит 250 руб./кв.м./мес.

Для расчета рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 338 кв.м. сравнительным подходом были выявлены следующие объекты-аналоги:

Таблица 12.3

Показатели	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Условия рынка	01.07.2017	01.07.2017	01.07.2017
Характеристики местоположения	г.Сургут, ул.Бажова, д.22/1	г.Сургут, ул.Чехова, д.14/4	г.Сургут, ул.Кайдалова
Этажное расположение	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Класс качества	Standart (стандарт)	Standart (стандарт)	Standart (стандарт)
Площадь, кв.м.	1235	331,9	246
Экономические характеристики использования объекта	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
Цена предложения, руб.	69 000 000	19 500 000	14 700 000
Цена предложения, руб./кв.м.	55 870	58 753	59 756
Источник информации	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_374_m_950947192	https://surgut.etaei.com/commerce/1156549	https://surgut.etaei.com/commerce/1675193

Для расчета рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 338 кв.м. доходным подходом были выявлены следующие объекты-аналоги:

Таблица 12.4

Показатели	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состав передаваемых прав на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)

Показатели	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
финансирования	ва)	ва)	ва)
Условия продажи	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде
Условия рынка	01.07.2017	01.07.2017	01.07.2017
Характеристики местоположения	г.Сургут, ул.Югорская	г.Сургут, ул.Энтузиастов	г.Сургут, ул.Лермонтова
Этажное расположение	I этаж	I этаж	I этаж
Класс качества	Standart (стандарт)	Standart (стандарт)	Standart (стандарт)
Площадь, кв.м.	220	120	430
Экономические характеристики использования объекта	Коммерческая недви- жимость	Коммерческая недви- жимость	Коммерческая недви- жимость
Цена предложения, руб./мес.	165 000	100 000	340 000
Цена предложения, руб./кв.м. в мес.	750	833	791
Источник информации	https://surgut.etagi.com/commerce/1602508	https://surgut.etagi.com/commerce/1642857	https://surgut.etagi.com/commerce/1603057

Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

Анализируя рынок коммерческой недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости встроенных объектов коммерческой недвижимости:

- местоположение объекта и транспортная доступность:
 - расположение (удаленность) относительно центра города;
 - окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - площадь объекта;
 - этажное расположение;
- уровень отделки помещений.

Наличие и совпадение хотя бы нескольких из перечисленных факторов способствует и успешному развитию рынка недвижимости.

При выборе объекта недвижимости в большей степени влияет его местоположение.

Большое значение имеет также и наличие удобного подъезда к зданию, расположение здания на загруженных улицах, важно наличие места парковки – в центре города, как правило, места для парковки ограничены.

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

Вывод:

Объекты, сопоставимые с объектом оценки продают на рынке в настоящее время в диапазоне от 55 870 до 59 756 рублей за квадратный метр (стоимость указана до применения соответствующих корректировок).

Объекты, сопоставимые с объектом оценки сдаются в аренду на рынке в настоящее время в диапазоне от 636 до 833 рубля за квадратный метр в месяц (стоимость указана до применения соответствующих корректировок).

В сегменте коммерческой недвижимости можно говорить об определенных сроках, за которые объекты уходили с рынка. Для любого коммерческого объекта нормальным можно считать период от 3 до 6 месяцев.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

13.1. Описание применения подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода (п. 20 ФСО №1).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО №1).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (п. 13 ФСО №1).

Согласно п. 21 ФСО №1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом Оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

На доходном подходе основаны:

- метод капитализации доходов,
- метод дисконтирования денежных доходов, метод кумулятивного построения.

(Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2005 г.).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (п. 15 ФСО №1).

Согласно п. 23 ФСО №1 затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией Объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход реализуется в расчете затрат воспроизводства или затрат замещения улучшений земельного участка.

На затратном подходе основаны:

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

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

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

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

(Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2005 г.).

Сравнительный подход - применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п. 22 ФСО №1).

При этом подходе рассматриваются продажи аналогичных или замещающих 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.

На сравнительном подходе основаны:

- метод сравнительного анализа сделок (метод сравнения продаж),
- метод оценки на основе соотношения дохода и цены продаж, метод моделирования рынка (Оценка недвижимости, под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2005 г.),
- метод корреляционно-регрессионного анализа,
- метод анализа иерархий.
- метод качественного анализа цен сравнимых продаж.

13.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке рыночной стоимости

Согласно ФСО №1 п. 20 Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить Объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (п. 23 ФСО №1).

Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Слабость состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты. Также затратный подход включает в себя такую процедуру как определение стоимости земельного участка, которая в конечном итоге прибавляется к стоимости улучшений земельного участка.

Вывод: Объект оценки представляет собой встроенное помещение. Доля земельного участка, приходящаяся на объект оценки, не выделена в натуре и не определены права на нее. Выделение такой доли в силу отсутствия установленных нормативов не представляется возможным.

На данном этапе у Оценщика нет возможности определить, какова будет площадь земельного участка, приходящаяся непосредственно на объект оценки.

Учитывая весомость приведенных выше аргументов, **оценщик принимает решение об отказе от применения Затратного подхода в рамках настоящей оценки.**

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п. 22 ФСО №1).

Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточно и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие развитого рынка

Подход на основе сравнения продаж отражает ту цену, которая реально может возникнуть на рынке.

Вывод: В рамках сравнительного подхода в настоящей Оценке используется метод сравнения продаж, т.к. имеется информация о ценах предложений на аналогичные объекты по назначению и техническому состоянию и другим характеристикам, расположенные в г.Сургут на дату оценки.

Учитывая весомость приведенных выше аргументов, **оценщик принимает решение применить Сравнительный подход в рамках настоящей оценки.**

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (п.21 ФСО №1).

Применительно к объектам недвижимого имущества доходный подход, как правило, выражается в потенциальной возможности получения дохода от сдачи этого имущества в аренду.

Вывод: Оцениваемый объект является доходной собственностью, поэтому применение данного подхода в рамках настоящей оценки обосновано. Имеющаяся у Оценщика информация о состоянии рынка аренды г. Сургут и типичных расходах связанных с эксплуатацией оцениваемого объекта позволяет применить доходный подход.

Таким образом, для определения рыночной стоимости нежилого помещения площадью 338 кв.м. применяются сравнительный и доходный подходы.

14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1. Расчет рыночной стоимости Объекта Оценки сравнительным подходом.

Сравнительный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (п. 14 ФСО № 1).

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продажи, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом).

Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости объекта оценки.

При анализе рынка выявлены предложения по продаже объектов аналогичных оцениваемому помещению, что позволяет применить сравнительный подход.

На сравнительном подходе основано 2 метода:

- метод сравнительного анализа сделок (метод сравнения продаж),
- метод моделирования рыночного ценообразования

Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки по величинам характеристик ценообразующих факторов.

Метод моделирования рыночного ценообразования предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

При анализе рынка выявлены предложения по продаже нежилых помещений аналогичных оцениваемому объекту, что позволяет применить сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода в настоящей оценке используется метод сравнения продаж.

Последовательность определения стоимости недвижимого имущества, в рамках сравнительного подхода

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

1. Выбор и установление цены 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;
5. Анализ достаточности и достоверности информации;
6. Заключение по сравнительному подходу.

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов в рамках сравнительного подхода

Расчет стоимости оцениваемого имущества в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

$$P_{\text{сн}} = \frac{\sum (P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i)}{n} \quad (14.1)^2$$

где $P_{\text{сн}}$ – стоимость оцениваемого имущества полученная в рамках сравнительного подхода, руб.;

P_n – цена n-го объекта-аналога, руб.;

$K_1, K_2, \dots, K_i$ – корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога;

n – число объектов-аналогов.

1. Выбор и установление цены аналогов.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 ФСО №1).

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 14.1.1

Выбор объектов-аналогов

Таблица 14.1.1

Показатели	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Условия рынка	01.07.2017	01.07.2017	01.07.2017
Характеристики местоположения	г.Сургут, ул.Бажова, д.22/1	г.Сургут, ул.Чехова, д.14/4	г.Сургут, ул.Кайдалова
Этажное расположение	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Класс качества	Standart (стандарт)	Standart (стандарт)	Standart (стандарт)
Площадь, кв.м.	1235	331,9	246
Экономические характеристики использования объекта	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
Цена предложения, руб.	69 000 000	19 500 000	14 700 000
Цена предложения, руб./кв.м.	55 870	58 753	59 756
Источник информации	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_374_m_9_50947192	https://surgut.etagi.com/commerce/1156549	https://surgut.etagi.com/commerce/1675193

* Копии источников информации представлены в приложении к настоящему отчету

2. Выбор элементов и единиц сравнения.

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

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения (Проект ФСО №6).

В качестве единицы сравнения может выступать:

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

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади на нежилое помещение.

Обоснование выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов.

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта (Проект ФСО №6).

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

2 Весовые коэффициенты, для скорректированных цен объектов-аналогов, в рамках данной оценки, определены на одном уровне.

Сравнительный анализ оцениваемого нежилого помещения и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Таблица 14.1.2.

Показатели	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Условия рынка	Дата оценки 01 июля 2017 г.	42917	42917	42917
Характеристики местоположения	г. Сургут, ул. 30 лет Победы, 7	г. Сургут, ул. Бажова, д. 22/1	г. Сургут, ул. Чехова, д. 14/4	г. Сургут, ул. Кайдалова
Этажное расположение	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Класс качества	Standart (стандарт)	Standart (стандарт)	Standart (стандарт)	Standart (стандарт)
Общая площадь, кв.м.	338	1235	331,9	246
Экономические характеристики использования объекта	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость

Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения и обоснование шкалы корректировок.

• **Состав передаваемых прав на объект.** 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. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Шкала корректировки на состав передаваемых прав

Таблица 14.1.3

Объект	Состав передаваемых прав	Корректировка на состав передаваемых прав
Нежилое помещение	Право собственности	
Объект – аналог №1	Право собственности	1
Объект – аналог №2	Право собственности	1
Объект – аналог №3	Право собственности	1

• **Условия финансирования.** Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Шкала корректировки на условия финансирования

Таблица 14.1.4

Объект	Условия финансирования	Корректировка на условия финансирования
Нежилое помещение	Обычные (денежные средства)	
Объект – аналог №1	Обычные (денежные средства)	1
Объект – аналог №2	Обычные (денежные средства)	1
Объект – аналог №3	Обычные (денежные средства)	1

• **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.

Поскольку оценщиком проанализированы цены предложения, а не продажи, т.е., информация о сделках, еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на уторгование.

Аналитики из различных регионов провели исследование, посвященное анализу скидок на уторгование на рынке недвижимости в период кризиса. Средние значения скидок на торг в разрезе сегментов и размеров рынка, согласно проведенному исследованию, представлены таблице 14.1.5.

Рекомендуемые значения скидки на торг, %*

Таблица 14.1.5.

Показатель		Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торгово-офисные объекты	Продажа	11,0%	12,7%	11,9%
Производственно-складские объекты	Продажа	13,8%	16,0%	14,9%
Жилая недвижимость	Продажа	6,0%	7,5%	6,8%
Земельные участки под ИЖС	Продажа	9,8%	11,9%	10,8%
Земельные участки под коммерческие объекты	Продажа	11,9%	14,1%	13,0%
Земельные участки под производственно-складские объекты	Продажа	13,4%	15,8%	14,6%
Земельные участки сельхоз назначения	Продажа	15,3%	19,2%	17,2%

Согласно данным, представленным в табл. 14.1.5., скидка на уторгование составляет среднее значение -11,9% к ценам всех аналогов.

Шкала корректировки на условия продажи

Таблица 14.1.6

Объект	Условия продажи	Корректировка на условия продажи
Нежилое помещение	Цена сделки	
Объект – аналог №1	Цена предложения к продаже	-11,9%
Объект – аналог №2	Цена предложения к продаже	-11,9%
Объект – аналог №3	Цена предложения к продаже	-11,9%

• **Условия рынка.** Под корректировкой цен на рыночные условия 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 продажи вносится в том случае, если аналоги выставились на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на шесть месяцев и более.

Цены объектов - аналогов, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки менее чем на шесть месяцев, корректировке не подлежат.

Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Шкала корректировки на условия рынка

Таблица 14.1.7.

Объект	Условия рынка	Корректировка на условия рынка
Нежилое помещение	Дата оценки 01 июля 2017 г.	
Объект – аналог №1	01.07.2017	1
Объект – аналог №2	01.07.2017	1
Объект – аналог №3	01.07.2017	1

• **Характеристики местоположения.** 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. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Объекты аналоги и Оцениваемое нежилое помещение расположены в г. Сургут. По данному элементу сравнения введение корректировки не требуется.

Шкала корректировки на местоположение

Таблица 14.1.8.

Объект	Местоположение	Корректировка на местоположение
Нежилое помещение	г. Сургут, ул.30 лет Победы, 7	
Объект – аналог №1	г.Сургут, ул.Бажова, д.22/1	1
Объект – аналог №2	г.Сургут, ул.Чехова, д.14/4	1
Объект – аналог №3	г.Сургут, ул.Кайдалова	1

• **Этажное расположение.** Этажность в значительной мере влияет на стоимость измерителя. В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости, значительной дифференциации цен на нежилые помещения, расположенные на разных этажах, не выявлена. Корректировка вводится в размере 0% или 1.

Шкала корректировок на этажное расположение

Таблица 14.1.9

Объект	Этажное расположение	Корректировка на этажное расположение
Нежилое помещение	2 этаж	
Объект – аналог №1	1 этаж	1
Объект – аналог №2	1 этаж	1

Объект	Этажное расположение	Корректировка на этажное расположение
Объект – аналог №3	1 этаж	1

• **Техническое состояние или износ.** Исходя из того, что процент износа равен проценту снижения стоимости объекта по сравнению с новым объектом, необходима корректировка стоимости сопоставимых объектов.

Техническое состояние оцениваемого нежилого помещения и подобранных объектов-аналогов различное, в виду чего требуется введение корректировки на физический износ.

Исходя из того, что процент износа равен проценту снижения стоимости объекта по сравнению с новым объектом, необходима корректировка стоимости сопоставимых объектов. Формула определения корректировки на техническое состояние (износ) объекта имеет следующий вид:

$$\text{Кор} = \frac{(100\% - D_{\text{оо}})}{(100\% - D_{\text{оа}})} \quad (14.2)$$

где Кор – корректирующий коэффициент на техническое состояние или износ;

D_{о.о.} – физический износ объекта оценки, %;

D_{о.а.} – физический износ объекта аналога, %.

В процессе настоящей оценки при расчете износа оценщик использовал метод расчета физического износа по конструктивным элементам.

Расчет величины физического износа по конструктивным элементам выполнен в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий» утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. №404. В качестве исходных данных приняты степени и объемы повреждений конструктивных элементов, выявленные в результате технического освидетельствования.

При использовании данного метода оценщик экспертным путем, учитывая фактическое состояние элементов и руководствуясь описанием их технического состояния с присвоенным значением износа, определяет степень физического износа конструктивных элементов здания.

Процент физического износа по зданию в целом определяется по следующей формуле:

$$D_{\text{физ}} = \sum \frac{(y \times D_{\text{ф.к}})}{100\%} \quad (14.3.)$$

где D_{физ} - физический износ здания, %;

y - удельный вес конструктивного элемента в стоимости здания;

D_{ф.к.} - процент износа конструктивного элемента, %.

Согласно п. 15. «Методики определения физического износа гражданских зданий» утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. №404 численные значения физического износа следует округлять: для отдельных участков конструкций элемента – до 10%, для конструктивного элемента в целом – до 5%, для здания в целом – до 1%.

Процент физического износа зданий по конструктивным элементам устанавливается на основе обследования их технического состояния к моменту оценки.

Определение физического износа оцениваемого нежилого помещения

Таблица 14.1.10

Наименование конструктивного элемента	Удельный вес, %	Наличие конструктивного элемента у объекта оценки, %	Физический износ	
			По результатам оценки, %	Взвешенное значение износа
Фундамент	11,4	11,4	25,0%	2,85
Каркас	0,0	0,0	-	-
Стены	5,8	5,8	30,0%	1,73
Перегородки	2,6	2,6	30,0%	0,78
Перекрытия и покрытия	6,8	6,8	30,0%	2,03
Кровля	8,3	8,3	80,0%	6,60
Проемы	5,4	5,4	50,0%	2,69
Полы	4,8	4,8	50,0%	2,39
Отделка	6,3	6,3	50,0%	3,13
Прочие конструкции	5,0	5,0	50,0%	2,50
Инженерные системы	43,8	43,8	80,0%	35,03
Итого	100	100		60

*Удельные веса конструктивных элементов определены согласно справочника КО-Инвест «Общественные здания» индфр 03.08.031

Заказчиком была произведена экспертная оценка состояния конструктивных элементов здания. На основании данного обследования было выявлено, что такие элементы как: кровля, наружных сетей ТВС и внутренней сети отопление находятся в ветхом состоянии и требуют капитального ремонта. На основании дефектной ведомости были составлены локальные сметные расчеты, результаты данных расчетов следующее:

Таблица 14.1.11

Наименование конструктивных элементов, требующих капитального ремонта	Стоимость ремонтных работ всего здания (629,2 кв.м.), в т.ч. НДС	Стоимость ремонтных работ, приходящаяся на оцениваемые помещения (338 кв.м.), в т.ч. НДС
Кровля	3 717 883,44	1 997 210,11
Наружные сети ГТС	3 846 960,08	2 066 548,80
Отопление	726 373,59	390 200,69
Итого	8 291 217,11	4 453 959,60

*Данные заказчика по стоимости капитального ремонта элементов всего здания

В связи с вышеописанным фактом оценщик установил при определении корректировки по направлению «Техническое состояние или износ», элементам требующих капитального ремонта процент физического износа 80%.

В целом физический износ здания, в котором расположен объект оценки, рассчитанный по конструктивным элементам, составляет 60%.

Определение физического износа объектов-аналогов №1,2,3

Таблица 14.1.12

Наименование конструктивного элемента	Удельный вес, %	Наличие конструктивного элемента у объекта оценки, %	Физический износ	
			По результатам оценки, %	Взвешенное значение износа
Фундамент	11,4	11,4	15	1,7
Каркас	0,0	0,0	-	-
Стены	5,8	5,8	15	0,9
Перегородки	2,6	2,6	15	0,4
Перекрытия и покрытия	6,8	6,8	15	1
Кровля	8,3	8,3	15	1,2
Проемы	5,4	5,4	15	0,8

Наименование конструктивного элемента	Удельный вес, %	Наличие конструктивного элемента у объекта оценки, %	Физический износ	
			По результатам оценки, %	Взвешенное значение износа
Полы	4,8	4,8	15	0,7
Отделка	6,3	6,3	15	0,9
Прочие конструкции	5,0	5,0	15	0,7
Инженерные системы	43,8	43,8	15	6,7
Итого	100	100		15

*Удельные веса конструктивных элементов определены согласно справочника КО-Инвест «Общественные здания» индфр 03.08.031

Физический износ зданий, в котором расположены объекты-аналоги №1,2,3, рассчитанный по конструктивным элементам составляет: 15%

Шкала корректировки на техническое состояние

Таблица 14.1.13

Объект	Физический износ	Корректировка на техническое состояние
Нежилое помещение	60	
Объект – аналог №1	15	0,47
Объект – аналог №2	15	0,47
Объект – аналог №3	15	0,47

• **Экономические характеристики использования объекта.** Стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены для сопоставимого объекта.

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги представляют собой коммерческую недвижимость.

По данному элементу сравнения введение корректировки не требуется. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Шкала корректировки на экономические характеристики использования объекта

Таблица 14.1.14

Объект	Экономические характеристики использования	Корректировка на экономические характеристики использования
Нежилое помещение	Коммерческая недвижимость	
Объект – аналог №1	Коммерческая недвижимость	1
Объект – аналог №2	Коммерческая недвижимость	1
Объект – аналог №3	Коммерческая недвижимость	1

• **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 разницу в площади между оцениваемым помещением ($S_{о.о.}$) и площадью объекта-аналога ($S_{о.а.}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы разработанной Промстройпроектом (см. справочник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания, 2009»). При разнице в объемах менее 30% поправочный коэффициент к общей стоимости объекта может не вводиться.

Величина корректировки на площадь

Таблица 14.1.15

Разница в площади ($S_0/S_{ан}$)	Корректировка на разницу в площади
< 0,25	1,25
0,25 – 0,49	1,20
0,50 – 0,85	1,10
0,86 – 1,15	1,00
1,16 – 1,50	0,95
> 1,50	0,93

Корректировка вводится в соответствии с указанной таблицей и составляет:

Шкала корректировки на площадь

Таблица 14.1.16

Объект	Площадь, кв.м.	Разница в площади	Корректировка на площадь
Нежилое помещение	338		
Объект – аналог №1	1235	0,274	1,2
Объект – аналог №2	331,9	1,018	1
Объект – аналог №3	246	1,374	0,95

• Класс качества значительно влияет на стоимость объекта. При этом класс качества определяется уровнем и качеством отделки. Не относят тип используемых фундаментов к числу признаков, характеризующих класс качества, как и материал, используемый в каркасах и перекрытиях, являющиеся признаками конструктивной системы.

Согласно сборнику «КО-ИНВЕСТ», 2003, «Жилые дома», все существует 3 класса качества:

- Econom (эконом);
- Standart (стандарт);
- Premium (улучшенная)

Введения корректировки не требуется.

4. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.

Расчет откорректированной стоимости объекта оценки

Таблица 14.1.17

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв.м.		55 870	58 753	59 756
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		55 870	58 753	59 756
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1	1	1
Стоимость после		55 870	58 753	59 756

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, руб./кв.м.				
Условия продажи	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Корректировка на условия продажи, %		-11,9	-11,9	-11,9
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		49 221	51 761	52 645
Рыночные условия	Дата оценки 01 июля 2017 г.	42917	42917	42917
Корректировка на рыночные условия		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		49 221	51 761	52 645
Характеристики местоположения	г. Сургут, ул.30 лет Победы, 7	г.Сургут, ул.Бажова, д.22/1	г.Сургут, ул.Чехова, д.14/4	г.Сургут, ул.Кайдалова
Корректировка на местоположение		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		49 221	51 761	52 645
Этажное расположение	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этажное расположение		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		49 221	51 761	52 645
Величина физического износа	60	15	15	15
Корректировка на техническое состояние и износ		0,47	0,47	0,47
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		23 134	24 328	24 743
Класс качества	Standart (стандарт)	Standart (стандарт)	Standart (стандарт)	Standart (стандарт)
Корректировка на класс качества		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		23 134	24 328	24 743
Вид использования	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
Корректировка на вид использования		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		23 134	24 328	24 743
Площадь, кв.м	338	1235	331,9	246
Корректировка на площадь		1,2	1	0,95
Стоимость после		27 761	24 328	23 506

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
корректировки, руб./кв.м.				
Весовой коэффициент*		1/3	1/3	1/3
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	25 198			
Стоимость, руб.	8 517 037			
Стоимость с учетом округления, руб.	8 517 000			

*...Размер весовых коэффициентов определяется экспертно с учетом количества и качества принятых в результате оценки допущений. При выборе весовых коэффициентов для согласования стоимости, оценщик считает допустимым использование разных весовых коэффициентов, поскольку объекты-аналоги в равной степени сопоставимы с объектом оценки.

5. Анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки (п.19 ФСО №1).

Для определения достаточности информации, в процессе расчетов выбранными подходами, уровень существенности определяется существующими методиками математической статистики, в частности с использованием коэффициента вариации, который широко применяется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$x = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\% \quad (14.4)$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$y = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}} \quad (14.5)$$

где: S^2 - дисперсия выборки, руб./ед.изм.;

n - количество элементов выборки;

P_i - i-е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

Расчет коэффициента вариации

Таблица 14.1.17

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м. (Pi)	Среднее значение, руб./кв.м. (Pcp.)	σ , руб./кв.м.	v, %
Объект - аналог №1	27 761	25 198	2 257	9
Объект - аналог №2	24 328			
Объект - аналог №3	23 506			

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Рассчитанные коэффициенты для представленной выборки не превышают 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Данная информация является достаточной.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения (п.19 ФСО №1).

Согласно статье 40 Части первой Налогового кодекса Российской Федерации №146-ФЗ: «В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги.

Анализ достоверности информации рассчитывается по формуле:

$$d = \frac{(P_i - P_{cp})}{P_{cp}} \times 100\% \quad (14.6.)$$

где d – отклонение от средневзвешенного значения выборки, %;

P_i – i-е значение стоимости в выборке, руб./кв.м.

P_{cp} – средневзвешенное значение в выборке, руб./кв.м.

Отклонение в цене предложения от среднего значения выборки

Таблица 14.1.18

Объекты-аналоги	Скорректированная цена, руб./кв.м. (Pi)	Среднее значение, руб./кв.м. (Pcp.)	Отклонение от среднего значения, %
Объект - аналог №1	27 761	25 198	10
Объект - аналог №2	24 328		-3
Объект - аналог №3	23 506		-7

Отклонение в цене от среднего значения выборки не превышает 20%-ый уровень, установленный НК РФ.

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

На случай если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

У оценщика нет оснований считать данную информацию не достоверной.

Заключение по сравнительному подходу

Стоимость оцениваемого нежилого помещения, рассчитанная с использованием сравнительного подхода, на дату оценки, с учетом округления составляет:

8 517 000

(Восемь миллионов пятьсот семнадцать тысяч) рублей

14.2. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (п.13 ФСО № 1).

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру определения стоимости, исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим выражением по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена здания или сооружения, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет.

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде, т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи здания в аренду. В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

Характер использования объекта недвижимости для аренды берется, исходя из наиболее эффективного использования объекта.

На доходном подходе основаны:

- метод прямой капитализации,
- методы капитализации доходов по ставке отдачи:
 - метод дисконтирования денежных доходов
 - методы использующие формализованные модели доходов и стоимости (Проект ФСО №6)

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления дохода типичного года на ставку капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков доходов пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в текущую стоимость по рыночной ставке потенциальной доходности, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Методы, использующие формализованные модели доходов и стоимости, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе потенциальной доходности (ставке конечной отдачи на капитал), принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода

Установление периода прогнозирования и исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования:

Согласно проведенному анализу, наиболее эффективное использование оцениваемого недвижимого имущества – коммерческое использование. Учитывая архитектурно-планировочные решения, местоположение, состояние, нежилые помещения могут быть сданы в аренду в качестве коммерческой недвижимости.

Оцениваемый объект может быть передан в аренду. Имеющаяся у оценщика информация о ставках аренды на аналогичные объекты позволяет применить доходный подход.

Объект не предполагает снос или реконструкцию. Ожидается, что недвижимое имущество будет приносить доходы достаточно длительный период времени.

Поскольку недвижимое имущество будет приносить доходы достаточно длительный период времени, постпрогнозный период не предусматривается.

Денежный поток для недвижимого имущества, поступает равномерными темпами в середине или конце периода.

Учитывая вышеизложенное в рамках доходного подхода применяется метод прямой капитализации.

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов в рамках доходного подхода

Метода прямой капитализации доходов - определение стоимости объекта недвижимости путём преобразования годового чистого операционного дохода в текущую стоимость согласно формуле:

$$C_{\text{дох}} = \frac{\text{ЧОД}}{R} \quad (14.7.)$$

где С_{дох} – стоимость оцениваемого имущества, полученная в рамках доходного подхода, руб.;

ЧОД – чистый операционный доход, руб. в год;

R – ставка капитализации, %.

1. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход - это действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных расходов и расходов по управлению).

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} \quad (14.8.)$$

где ДВД – действительный валовой доход, руб. в год;

ОР – операционные расходы, руб. в год.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов.

При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные, полученные с самого объекта или с его аналогов, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

$$\text{ПВД} = \text{Зар} \times S \times 12 \quad (14.9.)$$

где ПВД - потенциальный валовой доход, руб. в год;

Зар – ставка аренды для оцениваемого имущества, руб./кв.м./мес.;

S – площадь оцениваемого имущества, кв.м.

Расчет ставки арендной платы для нежилого помещения

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

Расчет рыночной ставки арендной платы основывается на общем анализе состояния рынка недвижимости г. Сургут.

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов

1 Выбор и установление цены аналогов.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 ФСО №1).

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

При подборе аналогов Оценщику необходимо учитывать как можно больше ценообразующих факторов, с тем, чтобы либо внести соответствующие поправки, либо подобрать аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

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

Таблица 14.2.1.

Показатели	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состав передаваемых прав на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде
Условия рынка	01.07.2017	01.07.2017	01.07.2017
Характеристики местоположения	г.Сургут, ул. Югорская	г.Сургут, ул. Энтузиастов	г.Сургут, ул. Лермонтова
Этажное расположение	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Класс качества	Standart (стандарт)	Standart (стандарт)	Standart (стандарт)
Площадь, кв.м.	220	120	430
Экономические характеристики использования объекта	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
Цена предложения, руб./мес.	165 000	100 000	340 000
Цена предложения, руб./кв.м. в мес.	750	833	791
Источник информации	https://surgut.etagi.com/comm-erce/1602508	https://surgut.etagi.com/comm-erce/1642857	https://surgut.etagi.com/comm-erce/1603057

* Копии источников информации предоставляются в приложении к настоящему отчету

Выбор единиц сравнения. Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки.

Важнейшим ценообразующим фактором является общая площадь объекта. Именно поэтому за единицу сравнения стоимости выбрана стоимость аренды 1 квадратного метра общей площади помещения в месяц.

Обоснование выбора единицы сравнения:

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Данная единица сравнения является общей для оцениваемого имущества и объектов-аналогов.

Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

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

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта (Проект ФСО №6).

Сравнительный анализ объектов-аналогов приведен в табл. 14.2.2.

Сравнительный анализ оцениваемого нежилого помещения и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Таблица 14.2.2.

Показатели	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи	Цена сделки	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде
Условия рынка	Дата оценки 01 июля 2017 г.	01.07.2017	01.07.2017	01.07.2017
Характеристики местоположения	г. Сургут, ул.30 лет Победы, 7	г.Сургут, ул. Югорская	г.Сургут, ул. Энтузиастов	г.Сургут, ул. Лермонтова
Этажное расположение	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Состояние отделки	Standart (стандарт)	Standart (стандарт)	Standart (стандарт)	Standart (стандарт)
Площадь, кв.м.	338	220	120	430
Экономические характеристики использования объекта	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость

Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения

Состав передаваемых прав на объект. 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 оцениваемого имущества не различаются. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Шкала корректировки на состав передаваемых прав

Таблица 14.2.3.

Объект	Состав передаваемых прав	Корректировка на состав передаваемых прав
Нежилое помещение	Право аренды	
Объект – аналог №1	Право аренды	1
Объект – аналог №2	Право аренды	1
Объект – аналог №3	Право аренды	1

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

В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Шкала корректировки на условия финансирования

Таблица 14.2.4.

Объект	Условия финансирования	Корректировка на условия финансирования
Нежилое помещение	Обычные (денежные средства)	
Объект – аналог №1	Обычные (денежные средства)	1
Объект – аналог №2	Обычные (денежные средства)	1
Объект – аналог №3	Обычные (денежные средства)	1

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.

Поскольку оценщиком проанализированы цены предложения, а не продажи, т.е., информация о сделках, еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на уторгование.

Аналитики из различных регионов провели исследование, посвященное анализу скидок на уторгование на рынке недвижимости в период кризиса. Средние значения скидок на торг в разрезе сегментов и размеров рынка, согласно проведенному исследованию, представлены в таблице 14.2.5.

Рекомендуемые значения скидки на торг, %*

Таблица 14.2.5.

Показатель		Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торгово-офисные объекты	Продажа	11,0%	12,7%	11,9%
	Аренда	8,1%	9,8%	8,9%
Производственно-складские объекты	Продажа	13,8%	16,0%	14,9%
	Аренда	9,9%	12,0%	11,0%
Жилая недвижимость	Продажа	6,0%	7,5%	6,8%

Показатель		Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земельные участки под ИЖС	Продажа	9,8%	11,9%	10,8%
Земельные участки под коммерческие объекты	Продажа	11,9%	14,1%	13,0%
Земельные участки под производственно-складские объекты	Продажа	13,4%	15,8%	14,6%
Земельные участки сельхоз назначения	Продажа	15,3%	19,2%	17,2%

Журнал «Регистр оценщиков» №4-2010 (данные по состоянию на 31.12.2010г.). Статья «Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости»

Согласно данным, представленным в табл. 14.2.5., скидка на уторгование составляет среднее значение – 8,9 % к ценам всех аналогов.

Шкала корректировки на условия продажи

Таблица 14.2.6.

Объект	Условия продажи	Корректировка на условия продажи
Нежилое помещение	Цена сделки	
Объект – аналог №1	Цена предложения к аренде	-8,9%
Объект – аналог №2	Цена предложения к аренде	-8,9%
Объект – аналог №3	Цена предложения к аренде	-8,9%

Условия рынка. Под корректировкой цен на рыночные условия 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 продажи вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на шесть месяцев и более.

Цены объектов - аналогов, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки менее чем на шесть месяцев, корректировке не подлежат. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Шкала корректировки на условия рынка

Таблица 14.2.7.

Объект	Условия рынка	Корректировка на условия рынка
Нежилое помещение	Дата оценки 01 июля 2017 г.	
Объект – аналог №1	01.07.2017	1
Объект – аналог №2	01.07.2017	1
Объект – аналог №3	01.07.2017	1

Характеристики местоположения. 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).

Шкала корректировки на местоположение

Таблица 14.2.8.

Объект	Местоположение	Корректировка на местоположение
Нежилое помещение	г. Сургут, ул.30 лет Победы, 7	
Объект – аналог №1	г.Сургут, ул.Югорская	1
Объект – аналог №2	г.Сургут, ул.Энтузиастов	1
Объект – аналог №3	г.Сургут, ул.Лермонтова	1

Этажное расположение. Этажное расположение. Этажность в значительной мере влияет на стоимость измерителя. В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости, значительной дифференциации цен на нежилые помещения, расположенные на разных этажах, не выявлена. Корректировка вводится в размере 0% или 1.

Шкала корректировок на этажное расположение

Таблица 14.2.9.

Объект	Этажное расположение	Корректировка на этажное расположение
Нежилое помещение	2 этаж	
Объект – аналог №1	1 этаж	1
Объект – аналог №2	1 этаж	1
Объект – аналог №3	1 этаж	1

Экономические характеристики использования объекта. Стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию оцениваемого имущества, необходимо выполнить корректировку цены для сопоставимого объекта.

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги представляют собой коммерческую недвижимость.

По данному элементу сравнения введение корректировки не требуется. Корректирующий коэффициент составит 1,00.

Шкала корректировки на экономические характеристики использования объекта

Таблица 14.2.10.

Объект	Экономические характеристики использования	Корректировка на экономические характеристики использования
Нежилое помещение	Коммерческая недвижимость	
Объект – аналог №1	Коммерческая недвижимость	1
Объект – аналог №2	Коммерческая недвижимость	1
Объект – аналог №3	Коммерческая недвижимость	1

• **Класс качества** значительно влияет на стоимость объекта. При этом класс качества определяется уровнем и качеством отделки. Не относят тип используемых фундаментов к числу признаков, характеризующих класс качества, как и материал, используемый в каркасах и перекрытиях, являющиеся признаками конструктивной системы.

Согласно сборнику «КО-ИНВЕСТ». 2003. «Жилые дома», все существует 3 класса качества:

- - Econom (эконом);
- - Standart (стандарт);
- - Premium (улучшенная)

Введения корректировки не требуется.

• **Техническое состояние или износ.** Исходя из того, что процент износа равен проценту снижения стоимости объекта по сравнению с новым объектом, необходима корректировка стоимости сопоставимых объектов.

Техническое состояние оцениваемого нежилого помещения и подобранных объектов-аналогов идентичное, в виду чего введение корректировки на физический износ не требуется.

Введение прочих корректировок не требуется.

Расчет соответствующих корректировок и стоимости арендной платы по методу сравнения продаж приведен в таблице ниже.

Расчет рыночной арендной платы оцениваемого нежилого помещения

Таблица 14.2.11.

Показатели	Объект Оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв.м. в мес.		750	833	791
Вид права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые права		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		750	833	791
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		750	833	791
Условия продажи	Цена сделки	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде
Корректировка на условия продажи, %		-8,9	-8,9	-8,9
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		683	759	721
Рыночные условия	Дата оценки 01 июля 2017 г.	42917	42917	42917
Корректировка на рыночные условия		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		683	759	721
Характеристики местоположения	г. Сургут, ул.30 лет Победы, 7	г.Сургут, ул.Югорская	г.Сургут, ул.Энтузиастов	г.Сургут, ул.Лермонтова
Корректировка на местоположение		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		683	759	721
Этажное расположение	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на		1	1	1

Показатели	Объект Оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
этажное расположение				
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		683	759	721
Класс качества	Standart (стандарт)	Standart (стандарт)	Standart (стандарт)	Standart (стандарт)
Корректировка на класс качества		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		683	759	721
Вид использования	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
Корректировка на вид использования		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		683	759	721
Весовой коэффициент*		1/3	1/3	1/3
Стоимость оцениваемого имущества (округленно), руб./кв.м. в мес.	721			

* Размер весовых коэффициентов определяется экспертно с учетом количества и качества принятых в результате оценки допущений. При выборе весовых коэффициентов для сопоставления стоимости, оценщик считает допустимым использование равных весовых коэффициентов, поскольку объекты-аналоги в равной степени сопоставимы с объектом оценки.

• Анализ достаточности и достоверности информации.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который применяется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации представляет собой стандартное отклонение результата, выраженное в виде процентного отношения к среднему значению результирующего показателя. Коэффициент вариации может служить критерием прогнозных качеств полученной итоговой модели: чем меньше его величина, тем более высокими являются полученные результаты.

Расчет коэффициента вариации

Таблица 14.2.12.

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес. (Pi)	Среднее значение, руб./кв.м. в мес. (Рср.)	σ, руб./кв.м. в мес.	υ, %
Объект – аналог №1	683	721	38	5
Объект – аналог №2	759			
Объект – аналог №3	721			

Рекомендуемый коэффициент вариации стоимости недвижимого имущества не должен превышать 33% (Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008).

Рассчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки оцениваемого имущества, а также

не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости оцениваемого имущества.

Данная информация является достаточной и достоверной.

Согласно статье 40 Части первой Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ: «В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги.

Отклонение в цене предложения от среднего значения выборки

Таблица 14.2.13.

Объекты-аналоги	Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес. (Pi)	Среднее значение, руб./кв.м. в мес. (Рср.)	Отклонение от среднего значения, %
Объект – аналог №1	683	721	-5
Объект – аналог №2	759		5
Объект – аналог №3	721		0

Отклонение в цене от среднего значения выборки не превышает 20%-ый уровень установленный НК РФ.

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого имущества. и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

На случай если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Определение потенциального валового дохода

Ставка арендной платы для объекта оценки с учетом его состояния, определена на уровне 721 руб./кв.м./мес.

Площадь нежилого помещения составляет 338 кв.м.

С учетом данных ставок и площади помещений ПВД от сдачи недвижимости в аренду составит:

Определение потенциального валового дохода

Таблица 14.2.14.

Показатель	Значение показателя
Ставка арендной платы, руб./кв.м./мес.	721
Площадь объекта оценки, кв.м.	338
Потенциальный валовый доход, руб. в год	2 924 376

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки за простой и неполучение платежей из-за недоиспользования площадей.

Расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляем по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Кнедоисп.}) \quad (14.10)$$

где ДВД – действительный валовой доход, руб. в год.

Кнедоисп. – коэффициент недоиспользования имущества, учитывающий также скидки на простой и недополучение платежей.

На значение коэффициента использования могут оказывать влияние такие факторы, как тип оцениваемой недвижимости, уровень спроса на аренду зданий, местоположение и техническое состояние оцениваемого объекта.

*Рекомендуемый процент недозагрузки при сдаче в аренду, %**

Таблица 14.2.15.

Показатель	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торгово-офисные объекты класса С и ниже	15,8%	19,0%	17,4%
Торгово-офисные объекты класса А и В	16,1%	19,9%	18,0%
Производственно-складские объекты класса С и ниже	19,6%	23,7%	21,6%
Производственно-складские объекты класса А и В	17,2%	21,7%	19,5%
Жилая недвижимость	8,2%	11,3%	9,8%

Журнал «Регистр оценщиков» №4-2010. Данные по состоянию на 31.12.2010г. Статья «Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости»

Согласно данным, представленным в таблице выше, процент недозагрузки при сдаче в аренду, для данных объектов составляет среднее значение -17,4%.

Таким образом, действительный валовой доход от сдачи в аренду оцениваемого нежилого помещения, составляет:

Определение действительного валового дохода

Таблица 14.2.16.

Показатель	Значение показателя
Потенциальный валовой доход, руб. в год	2 924 376
Коэффициент недоиспользования имущества	17,40%
Действительный валовой доход, руб. в год	2 415 535

Определение операционных расходов

В состав операционных расходов (ОР) включаются те расходы, которые несет арендодатель.

Операционные расходы (ОР) берутся по аналогичным объектам, а также по данным рынка. Операционные расходы заказчика (по справке заказчика) принимать в расчет не этично, но допустимо и не противоречит методологии процесса оценки.

В теории оценки операционные расходы группируются в три блока:

- постоянные расходы, не зависящие от уровня загрузки объекта;
- переменные расходы, зависящие от уровня загрузки помещений;
- резерв на замещение.

Операционные расходы рассчитываются по формуле:

$$\text{ОР} = \text{Упос.} + \text{Упер.} \quad (14.11)$$

где Упос - условно постоянные операционные расходы, руб. в год;

Упер - условно переменные операционные расходы, руб. в год;

Определение условно постоянных операционных расходов

В состав операционных расходов (ОР) включаются те расходы, которые несет арендодатель.

Операционные расходы (ОР) берутся по аналогичным объектам, а также по данным рынка. Операционные расходы Заказчика (по справке Заказчика) принимать в расчет не этично, но допустимо и не противоречит методологии процесса оценки.

В теории оценки операционные расходы группируются в три блока: постоянные расходы, не зависящие от уровня загрузки объекта, переменные расходы, зависящие от уровня загрузки помещений и резерв на замещение.

Постоянные расходы (fixed expenses) — это те, которые изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов — коммунальные расходы. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Переменные расходы (variable expenses) напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних — оплата отопления, вывоза мусора, водоснабжения и т.д.

Таблица 14.2.17.

Помещения/ условия	Отделка помеще- ний, до- полни- тельные улучшения	Район города							
		Центр населенного пункта, базовые ма- гистралы	Среднее количе ственного пункта		Окраинные районы		Пригородные (про- мышленные) рай- оны		
		Операционные расходы							
		условно- постоян- ные, руб./м2	условно- перемен- ные, % от ДВД	условно- постоян- ные, руб./м2	условно- перемен- ные, % от ДВД	условно- постоян- ные, руб./м2	условно- перемен- ные, % от ДВД		
Административные	простая	100-300	10-15	50-150	5-15	50-150	5-15	50-100	3-15
	улучшенная	200-350		100-200		150-250		100-150	
Торговые	простая	150-300		100-250		70-200		50-100	
	улучшенная	200-350		150-300		150-250		100-150	
Производственные	простая	150-200	100-200	50-150	50-100				
	улучшенная	150-250	150-250	100-200	80-150				
Складские	простая	100-150	100-150	50-150	30-100				
	улучшенная	100-200	100-200	90-150	50-150				

Согласно таблице 14.2.17. операционные расходы составили:

Таблица 14.2.18.

Условно постоянные, руб./м2	100-250	250	84 500
Условно переменные, % от ДВД	5-15	15%	362 330
Всего			446 830

• Определение резерва на замещение

Резерв на замещение (replacement reserve) - ресурсы на отложенный ремонт, улучшение предметов с коротким сроком жизни. Такие предметы, как ковровое покрытие и некоторые виды механического оборудования должны заменяться периодически, по мере их износа. Поскольку это обычно крупные единовременные суммы, то для стабилизации расходов следует открыть специальный счет, на который затем ежегодно переводить часть средств в покрытие предстоящих затрат.

Резерв на замещение необходим, поскольку владельцу придется заменять элементы здания, узлы и оборудование, срок жизни которых короче, чем срок экономической службы здания. Эти замены требуют значительных единовременных денежных затрат, стабилизация которых происходит через создаваемый фонд возмещений, путем ежегодных отчислений.

Удельный вес несменяемых конструктивных элементов (фундаменты, лестницы, стены, т.п.) составляет 46% общей стоимости здания, удельный вес стоимости сменяемых конструктивных элементов и инженерного оборудования – 54%. Нормативный срок эксплуатации большинства сменяемых конструкций и инженерного оборудования составляет 40 лет (Источник: Справочник по строительным работам, Н.Новгород, Изд-во: ТОО «Вента-2», 1994г.), но в связи с произведенной Заказчиком экспертной оценкой состояния конструктивных элементов здания, было выявлено, что такие элементы как: кровля, наружных сетей ТВС и внутренней сети отопление находятся в ветхом состоянии. Данный срок был уменьшен до 27 лет, так как в настоящее время данные конструктивные элементы требуют проведения капитального ремонта, срок был принят фактическому их сроку службы.

Таким образом, ежегодные отчисления в ремонтный фонд должны составлять 2% ($54/27 = 2$) от полной стоимости замещения в год.

Стоимость замещения объекта оценки можно определить согласно формуле:

$$CЗ = \frac{PC_{cp} \times 100}{(100 - D_{\phi})} \quad (14.2.6.)$$

где CЗ – стоимость замещения объекта оценки, руб.;

PC_{cp} – стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.;

D_φ – износ объекта оценки, %.

Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода составляет 8 517 000 руб.

Износ оцениваемого объекта определен в рамках раздела 14.1. данного отчета и составляет 60%.

Тогда, стоимость замещения объекта оценки составляет:

$$CЗ = \frac{8517000 \times 100}{(100 - 60)} = 21292500 \text{ руб.}$$

Отчисления в фонд замещения составляют: $21\,292\,500 \times 2\% = 425\,850$ руб. в год.

Определение чистого операционного дохода

Величина чистого операционного дохода, генерируемого объектом оценки, согласно формуле 14.8. составляет:

Расчет чистого операционного дохода

Таблица 14.2.19.

Показатель	Значение показателя
Действительный валовый доход, руб. в год	2 415 535
Операционные расходы, руб. в год	446 830
Отчисления в фонд замещения	425 850
Чистый операционный доход, руб. в год.	1 542 855

2. Определение ставки капитализации

Ставка капитализации (R) - это величина, преобразующая чистый доход в стоимость объекта оценки. При этом учитывается как сама чистая прибыль, полученная от эксплуатации объекта оценки, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта оценки.

Ставка капитализации состоит из 2-х частей:

ставки доходности на инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за пользование денежными средствами с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

нормы возврата капитала, то есть погашение суммы первоначальных вложений.

Коэффициент капитализации рассчитывается по формуле:

$$R = Z + \Delta \quad (14.12)$$

где Z - ставка дохода на капитал, %;

Δ - нормы возврата капитала, %;

Методы расчета ставки капитализации можно условно разбить на 2 группы:

1. Прямая капитализация (одновременный учет дохода на капитал и возврата капитала):

- метод рыночной выжимки
- метод коэффициента покрытия долга
- метод связанных инвестиции (инвестиционной группы)

2. Капитализация по расчетным моделям (раздельный учет стоимости капитала (ставок дисконтирования, нормы отдачи) и ставки возмещения капитала):

- модель бесконечного денежного потока, кумулятивный метод
- метод Ринга
- метод Инвуда
- метод Хоскольда

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения:

Ставка дохода на капитал = Безрисковая ставка + Премия за риск + Премия за низкую ликвидность + Премия за инвестиционный менеджмент

Расчет ставки дохода на капитал

Безрисковая ставка. В качестве безрисковой ставки принята ключевая ставка ЦБ РФ. На дату оценки она составляет 9,0% годовых (http://www.cbr.ru/press/pr.aspx?file=16062017_133001keyrate2017-06-16T13_21_27.htm).

Премия за риск. В отличие от «безрисковых» вложений, инвестиции в недвижимость подвергнуты риску, связанному с опасностью гибели или порчи недвижимости, изменением политической ситуации, законодательства и прочее. Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска включают: появление излиш-

него числа конкурирующих объектов, ведение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды и /или установление ограничений на уровне арендной платы.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск – это риск, который можно актуарно рассчитать и переложить на страховые компании. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности плюс 30% за риск невыплат страховки или выплаты ее в неполном объеме.

Динамичный риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция». Динамичный риск связан с изменением в системе землепользования и внешних связей объекта. Действия или бездействие конкурентов на рынке могут также создать условия для потерь, так же как и для получения дополнительной прибыли.

Расчет премии за риск

Таблица 14.2.20.

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	1									
Ускоренный износ здания	Статичный		1								
Финансовые проверки	Динамичный		1								
Действия сопутствующих фирм	Динамичный	1									
Неполучение арендных платежей	Динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	Динамичный	1									
Криминальные факторы	Динамичный	1									
Количество наблюдений		8	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		8	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма							12				
Количество факторов							10				
Средневзвешенное значение							1,2				

Премия за риск для объекта оценки составляет 1,2%.

Премия за низкую ликвидность оцениваемой недвижимости. Размер премии определяется необходимыми временными затратами на реализацию объекта недвижимости. Согласно анализу рынка, средний срок экспозиции объектов недвижимого имущества вырос и составляет не менее 3 месяцев.

Таким образом, премия за низкую ликвидность определяется следующим образом:

$$\text{Премия за низкую ликвидность} = \frac{9,0\% \times 3}{12} = 2,25\%$$

Премия за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

Размер риска выражается размером комиссионного вознаграждения брокера за управление денежными средствами.

Анализ премии за инвестиционный менеджмент

Таблица 14.2.21.

Наименование банков	Вознаграждение за управление	Источник информации
Сбербанк России	1-2%	http://www.ssb.sbrf.ru/rus/business/cenbun/dov/
Коммерческий банк Солидарность	1%	http://du.solid.ru/index.asp?id=21&cid=2
Банк Зенит	1%	http://www.zenit.ru/investserv/trust
Транс Кредит Банк	1%	http://www.tcb.ru/assetsman/personal/index.shtml
Банк Москвы	0,75-2%	http://www.bm.ru/rus/business/asset/confidentialmanagementofactives/
Финнам	1-2%	http://www.fdu.ru/asset_management/
Среднее значение	1,23%	

Согласно проведенному анализу, типичный размер премии за инвестиционный менеджмент для России в среднем составляет 1,23%.

Таким образом, значение ставки доходности составляет:

$$Z = 9,0\% + 1,23\% + 2,25\% + 1,2\% = 13,68\%.$$

- **Определение нормы возврата инвестированного капитала**
Норма возврата инвестированного капитала может быть определена тремя способами:
- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Если при вложении инвестиций в недвижимость инвестор рассчитывает на то, что в будущем ее цена возрастет, то появляется необходимость учета в ставке капитализации прироста стоимости капиталовложений.

Норма возврата капитала определяется методом Ринга по следующей формуле:

$$\Delta = \frac{1}{N} \times 100\% \quad (14.13.)$$

где Δ - норма возврата капитала, %;

N - оставшийся срок экономической жизни, лет.

Срок экономической жизни объекта недвижимого имущества соответствует нормативному (расчетному) сроку безаварийной работы несущего элемента под статической нагрузкой.

Нормативный срок эксплуатации определен на основе Постановления Совета министров СССР от 22 октября 1990г. №172 «О единых нормах амортизационных отчислений на восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

Для многоэтажных зданий норма амортизационных отчислений составит 1,0% в год, нормативный срок эксплуатации здания, таким образом, составит 100 лет (100%/1,0%).

Так как, износ объекта оценки составляет 60%, тогда оставшийся срок экономической жизни составляет 40% или 40 лет (100-(60/100 x 100)).

Норма возврата, согласно формуле 14.13. составляет:

$$\Delta = \frac{1}{40} \times 100\% = 2,5\%$$

Ставка капитализации согласно формуле 14.12. составляет:

$$R = 13,68\% + 2,5\% = 16,18\%$$

3. Приведение потока ожидаемых доходов в стоимость на дату оценки

Стоимость оцениваемого нежилого помещения доходным подходом, согласно формуле 14.7, составляет:

Расчет стоимости оцениваемого нежилого помещения

Таблица 14.2.22.

Показатель	Значение показателя
Чистый операционный доход, руб. в год	1 542 855
Ставка капитализации, %	16,18
Стоимость объекта оценки, руб.	9 536 000

Заключение по доходному подходу

Стоимость нежилого помещения, рассчитанная с использованием доходного подхода, на дату оценки, с учетом округления составляет

9 536 000

(Девять миллионов пятьсот тридцать шесть тысяч) рублей

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки (п.24 ФСО №3).

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости Объекта оценки:

Затратный подход не использовался;

Сравнительный подход: 8 517 000 рублей;

Доходный подход: 9 536 000 рублей.

Показатель	Вес критерия	Доходный подход	Сравнительный подход
Учет рыночной ситуации	33%	33%	67%
Достоверность информации	23%	33%	67%
Учет специфики объекта	21%	75%	25%
Учет влияния рисков	13%	67%	33%
Отражение тенденций развития рыночной ситуации	10%	67%	33%
Интегральный показатель качества (вес подхода)	100%	50%	50%
Отклонение от рыночной стоимости		6%	-6%
Рыночная стоимость, руб.		9 536 000	8 517 000
Рыночная стоимость, руб.		9 027 000	

Рыночная стоимость Объекта оценки, на дату оценки 01 июля 2017 г., с учетом НДС (18%) составляет:

9 027 000

(Девять миллионов двадцать семь тысяч) рублей.

Отчет составил Оценщик:

_____ Ребежа В.П.

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

16.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке

Оценочная деятельность. Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении Объектов оценки рыночной или иной стоимости (Ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценка. Наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Задачи оценки. Проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей. Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т.д.

Цель оценки. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку. (ФСО № 2)

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).

Заказчик. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические лица или физические лица, использующие, приобретающие, заказывающие, либо имеющие намерение воспользоваться услугами по оценке.

Оценщик. Юридическое лицо или гражданин-предприниматель, оказывающие услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки (ФСО № 3).

Объект оценки. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).

Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Ст. 3, Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (п.4 ФСО №1).

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей (п.6 ФСО №2).

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя (п.6 ФСО №2).

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки (п.6 ФСО №2).

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку (п.6 ФСО №2).

Частные случаи рыночной стоимости:

При определении стоимости объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки определяется **инвестиционная стоимость**.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения на открытом рынке не обязателен (п.8 ФСО №2).

При определении стоимости, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества, определяется **ликвидационная стоимость**.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным (п.9 ФСО №2).

Право собственности. Согласно Гражданскому Кодексу РФ право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие Закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Собственность. Юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из частных прав собственности, которые дают собственнику право на интересы в том, что находится в собственности. Для того чтобы различать недвижимость как физический объект и собственность на него в юридическом смысле, собственность на недвижимость называют недвижимым имуществом (ССО РОО 1-03-2010 Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОГПО)).

Недвижимое имущество (недвижимость). Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и т.д.), относят к недвижимому имуществу (недвижимости) (ст. 130 ГК РФ).

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (п.10, ФСО № 1).

Наиболее эффективное использование (*НЭИ*). Наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей (ССО РОО 2-01-2010 Рыночная стоимость как база оценки).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7, ФСО № 1).

Допущения - это предположения, принимаемые за истину. Допущения содержат факты, условия или ситуации, затрагивающие предмет оценки или подход к оценке, которые вместе с тем не допускают или не заслуживают верификации. Они представляют собой заявления, которые, будучи сформулированными, должны быть приняты при интерпретации оценки. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными. Все оценки в какой-то степени зависят от принятия допущений. В частности: Определение Рыночной стоимости включает в себя допущения, принимаемые для того, чтобы гарантировать непротиворечивость подходов; Оценщик может столкнуться с необходимостью принятия дальнейших допущений в отношении фактов, которые не могут быть известными, или фактов, которые можно было бы установить (ССО РОО 1-04-2010 Кодекс поведения).

Ограничивающие условия - это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничивающие условия могут быть наложены:

- клиентами (например, там, где Оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);
- самим Оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь Отчет об оценке или какую-либо его часть либо сертификат оценки без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться)

местным законодательством (ССО РОО 1-02-2010 Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»).

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (п.5, ФСО 1)

Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки (п.9, ФСО 1)

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках одного из подходов к оценке (п.6, ФСО №1)

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (п.12, ФСО 1).

16.2. Копии источников информации.

Аналоги для сравнительного подхода:

https://yngulata.com/comm/1155549

Торговое помещение, ул. Чесова

Фотографии (20) Планы (5)



СТОИМОСТЬ, РУБ. 69 000 000
Цена за м²: 55 870 руб.

Этаж/Этажность: 1
Вид ремонта: Отделочный ремонт

Стоимость услуг: 720 000 руб.
Код объекта: 154816

ОБЪЕКТ ВСЕГО ЭТАЖИ

АКСЕНОВ Петр Вячеславович
Сотрудник компании
+7 922 449-08-93

Введите Ваш телефон

Описание
Предлагается к продаже торговый центр, расположенный в самом центре города на собственном земельном участке. Коммуникации: электричество, газ, вода (холодная, горячая), канализация, отопление, вентиляционная система. Внутреннее оформление: в помещении проведены отделочные работы, с применением современных отделочных материалов и технологий, пол - ламинат, стены - панно, в санузлах - плитка, потолок - подвесной (затонированный), оконные проемы - пластиковые стеклопакеты, двери - деревянные, пластиковые. Установлены лифты и эскалаторы. Состояние помещения: хорошее. Объект расположен в деловой зоне города, окружен развитой инфраструктурой, в шаговой доступности от метро, торговых центров, школ, детских садов, объектов здравоохранения. В пешей доступности от метро. Площадь здания: более 1100 кв.м. Не дарим, не арендуем, не сдаем в аренду. Продажа здания и участка вместе с земельным участком.

https://yngulata.com/comm/1155549

Торговое помещение, ул. Чесова

Фотографии (5)



СТОИМОСТЬ, РУБ. 19 500 000
Цена за м²: 50 755 руб.

Этаж/Этажность: 1/9
Вид ремонта: Современный ремонт

Стоимость услуг: 225 000 руб.
Код объекта: 1155549

ОБЪЕКТ ВСЕГО ЭТАЖИ

СОРОКА Наталья Анатольевна
Сотрудник компании
+7 922 448-90-92

Введите Ваш телефон

Описание
Предлагается торговое помещение под магазин или офис на первой линии города в связи с переездом в другой регион. Отличный ремонт, как торгового зала, так и подсобных помещений. Состояние помещения - хорошее. Объект расположен в микрорайоне 11а. Характеризуется высокой этажностью застройки, качественными, торговыми зданиями и объектами социально-бытового назначения. Обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью. Искрется парковка. Переговоры по цене с реальными покупателями. Помещение можно использовать для размещения магазина, кафе, ресторана, салона красоты, фитнес-клуба и т.д.

https://yngulata.com/comm/1155549

Торговое помещение, ул. Чесова

Фотографии (16) Планы (1)



СТОИМОСТЬ, РУБ. 14 700 000
Цена за м²: 57 750 руб.

Этаж/Этажность: 1/9
Вид ремонта: Современный ремонт

Стоимость услуг: 177 000 руб.
Код объекта: 167519

ОБЪЕКТ ВСЕГО ЭТАЖИ

АКСЕНОВ Петр Вячеславович
Сотрудник компании
+7 922 449-08-93

Введите Ваш телефон

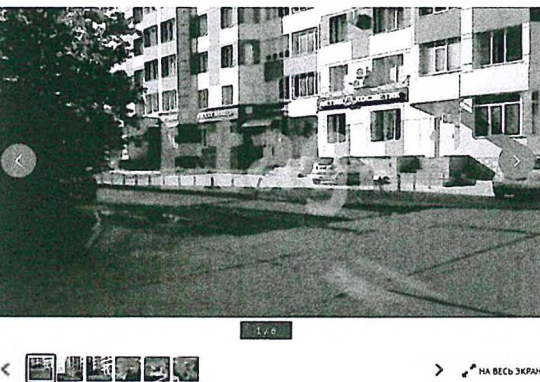
Описание
Предлагается к продаже торговое помещение с собственным земельным участком в 6-ти этажном доме расположенном в историческом районе, построенный из кирпича, материал стен - кирпич. В данный момент в помещении функционирует продовольственный магазин с лицензией, имеет свою кухню, торговую точку, в которой работают сотрудники магазина. Также в магазине есть туалет, санузел, ванная комната, душевая кабина, кухня, парковка. В помещении есть лифт, на первом этаже есть обзор, парковка, эскалатор. Установлена охранная система видеонаблюдения, пожарная сигнализация, система вентиляции. Торговля.

Аналоги для доходного подхода:

https://yngulata.com/comm/1155549

Торговое помещение, ул. Чесова

Фотографии (16) Планы (1) 3D-модель



СТОИМОСТЬ, РУБ. 11 650 000
Цена за м²: 53 000 руб.

Этаж/Этажность: 1/9
Вид ремонта: Современный ремонт

Стоимость услуг: 81 500 руб.
Код объекта: 1631503

ОБЪЕКТ ВСЕГО ЭТАЖИ

ЦВЕТКОВ Анастасия Анатольевна
Сотрудник компании
+7 932 411-27-41

Введите Ваш телефон

Описание
Сдается на длительный срок торговое помещение в собственном здании, с площадью 220 кв.м. расположенный на 1 этаже 9-ти этажного многоквартирного дома по улице Чесова дом 34. В помещении выполнен качественный ремонт, оборудован санузел, на полу плитка, высота потолков составляет 3 метра. Помещение подходит для размещения магазина, кафе, ресторана, салона красоты, фитнес-клуба и т.д. В помещении есть лифт, на первом этаже есть обзор, парковка, эскалатор. Установлена охранная система видеонаблюдения, пожарная сигнализация, система вентиляции. Торговля.

Торговое помещение

17.1 м², ул. Зинтуластов

Фотографии (14)



Торговое помещение, 1 м², ул. Зинтуластов - фото номер 12

10 / 10

Описание

По адресу Зинтуластов сдается коммерческое помещение общей площадью 120 кв.м. выполнен косметический ремонт, разделены полками торговая экспозиция, 4 кабинета, приличный вход. Один залитый, отделка здания перед входом, стены, кирпич, оборудованная кухня, на первом этаже установлены камеры, противопожарная защита 10 кв.м. Цена обсуждается индивидуально.

СТОИМОСТЬ: РУБ./М.С. 100 000

ОБЪЕМ: м² 120

Этаж/Этажность: 1/1

Вид ремонта: Отделочный

Стоимость услуг: 10 000 руб.

Код объекта: 1641857

ОБЩЕЕ СТОИМОСТЬ: 110 000 руб.

КИПТИК Татьяна Владимировна

Свяжитесь со мной!

+7 922 448-95-86

ПОСМОТРЕТЬ ВСЕ ПОРТОГЕЛЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ В РАЙОНЕ 3 МИНУТ

Позвоните Ваш телефон

Недвижимость свободного назначения

17.1 м², ул. Зинтуластов

Фотографии (15) Планировки (3)



Описание

Сдается в аренду 3-х этажное, отдельно стоящее здание. В помещении выполнен ремонт, разделены помещения, установлены кондиционеры. Архитектура помещения модно, современно, оборудован отдельный вход на улицу. В здании оборудован планировка пространства, поэтому можно использовать в любой сфере бизнеса от торговли до офисной, а также в сфере общепита. Здание расположено в уютном тихом районе, оборудованный автомобильным и пешеходным тротуаром способствует быстрому созданию инвестиций!

СТОИМОСТЬ: РУБ./М.С. 140 000

ОБЪЕМ: м² 430

Этаж/Этажность: 1/3

Вид ремонта: Отделочный

Стоимость услуг: 170 000 руб.

Код объекта: 1601017

ОБЩЕЕ СТОИМОСТЬ: 167 000 руб.

АКСЕНОВ Петр Вячеславович

Свяжитесь со мной!

+7 922 449-08-93

ПОСМОТРЕТЬ ВСЕ ПОРТОГЕЛЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ В РАЙОНЕ 3 МИНУТ

Позвоните Ваш телефон

Безрисковая ставка:

www.cbr.ru



Центральный банк Российской Федерации

сегодня

реальная политика

Ключевая ставка с 19.06.2017 %

9,00

16.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки



Диплом является государственной тайной и подлежит строгому учету



Диплом имеет право на ведение работы оценщика

Регистрационный номер 457

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-748-084533/16

ХМАО Югра

«29» декабря 2016 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Ребежа Владимир Прокопьевич
Паспортные данные: 67 00 257122, выдан ГОМ-2 УВД «Сургут» и Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа, 22.11.2000 г.

2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Петипшева, 12 стр.2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Ханты-Мансийском Автономном округе - Югре 628446 Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Сургутский р-н, д. Русовкинская, ул. Новоселов, д. 8/1

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомился с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 6.1. С «30» декабря 2016 г. по «29» декабря 2017 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1, 10.4.2, 10.4.3. и 10.4.4. Правила страхования ответственности оценщиков.

9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 1 000 000 (одни миллион рублей 00 копеек).
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100000 (сто тысяч рублей 00 копеек).

10. ФРАНШИЗА: 10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 11.1. 2000 (две тысячи рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 29.12.2016г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Ребежа Владимир Прокопьевич
От Страхователя: *В.П. Ребежа*

СТРАХОВЩИК: Филиал СПАО «Ингосстрах» в ХМАО-Югре
От Страховщика: *В.П. Ребежа*
И.О. директор филиала СПАО «Ингосстрах» в ХМАО-Югре: *В.П. Ребежа*
№ 5292861-748/16



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

07.08.2007

№ 496-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Ребежа Владимир Прокопьевич

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 67 00 №257122, выдан ГОМ-3 УВД г.Сургута и Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области, дата выдачи 22.11.2000, код подразделения 863-015

(данные документа универсальны значимости)

Международная академия оценки и консалтинга, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411638, выдан 21.12.2001 года.

(принадлежность к учредительским, серия, номер и дата выдачи документа и профессиональным образованием)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 283 От «13» июня 2007 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП А

(должность, наименование и имя)



г. Москва

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)



Форма № 61003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации физического лица
в качестве индивидуального предпринимателя

В Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей в отношении индивидуального предпринимателя

РЕБЕЖА АНДРЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

(фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество)

внесена запись о приобретении физическим лицом статуса индивидуального предпринимателя

"17" сентября 2015 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРНИП)

3 1 5 8 6 1 7 0 0 0 2 5 3 8 8

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству листе записи Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

Свидетельство выдано налоговым органом
Инспекция Федеральной налоговой службы
по г. Сургуту Ханты-Мансийского
автономного округа - Югры
(наименование регистрирующего органа)

"17" сентября 2015 года
(число) (месяц прописью) (год)

Заместитель начальника



Графимова Елена Валерьевна

Подпись, Фамилия, инициалы

серия 86 №002536667

