

Общество с ограниченной ответственностью «Признание»

ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Чехова, д.14/5, оф.906
тел.:8 (3462) 76-82-00

Отчет №017/22М-33-23
об определении рыночной стоимости котельной №11,
расположенной по адресу: ХМАО-Югра, г.Сургут,
ул.Индустриальная, д.38/2; насосной станции,
расположенной по адресу: ХМАО-Югра, г.Сургут,
ул.Индустриальная, д.38/2, соор.1 и об определении
рыночной стоимости права пользования (годовой
арендной платы) земельного участка, расположенного
по адресу: ХМАО-Югра, г.Сургут,
ул.Индустриальная, 38/2

Правообладатель:

Муниципальное образование городской
округ Сургут Ханты-Мансийского
автономного округа - Югры
(собственность)
СГМУП «ГТС» (хозяйственное ведение)

Дата оценки: 04.05.2022г.

Заказчик:

СГМУП «ГТС»

Дата составления отчета: 04.05.2022г.

Сопроводительное письмо

Директору
СГМУП «ГТС»
Юркину В.Н.

Уважаемый Василий Николаевич!

На основании Договора №12/22М на оказание услуг по оценке от 04.05.2022г., ООО «Признание» определило рыночную стоимость объекта капитального строительства и рыночную стоимость права пользования (годовую арендную плату) земельного участка, по состоянию на 04.05.2022г., принадлежащего на праве хозяйственного ведения СГМУП «ГТС».

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Местоположение	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., в том числе НДС (20%)	Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная плата), руб., без учета НДС	Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная плата), руб., в том числе НДС (20%)
Котельная №11	86:10:0101224:449	236,5	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Индустриальная, д.38/2	805 000,00	966 000,00	-	-
Насосная станция	86:10:0101224:497	65,5	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Индустриальная, д.38/2, соор.1	235 000,00	282 000,00	-	-
Земельный участок	86:10:0101164:17	718	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Индустриальная, 38/2	-	-	121 833,33	146 200,00

Согласно предоставленной информации Заказчиком и проведенных расчетов был определен износ объектов оценки, составляющий предельную величину – более 80%. (используемые методики определения износа «Оценка объектов недвижимости» под ред. А.Г.Грязновой и «Экономика и

управление недвижимостью» под ред.П.Г.Грабового)

На основании ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа зданий» данные показатели выше допустимого, что влечет за собой проведения капитального ремонта, вплоть до замены ветхих конструктивов. А также необходимости проведения технической экспертизы здания на предмет аварийности.

Объекты оценки являются не ликвидными, этому есть ряд причин: аварийное состояние здания; износ объектов превышает 80%; здания находятся в неликвидном местоположении; внутренняя отделка требует капитального ремонта

Описание оцениваемого имущества, источники информации и методика анализа и расчётов приведены в соответствующих разделах данного отчета. Кроме того, в состав отчета включены гарантии нашей объективности, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по моим рассуждениям, обращайтесь непосредственно ко мне. Выражаю Вам свою признательность за возможность оказания услуг.

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик М.В.Мельник **М.В.Мельник**

Отчет утвердил руководитель М.В.Мельник **М.В.Мельник**



СОДЕРЖАНИЕ

Титульный лист отчёта

СОДЕРЖАНИЕ	4
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА.....	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Основные факты и выводы.....	6
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	7
1.3.1. Сведения о Заказчике Оценки.....	7
1.3.2. Сведения о юридическом лице, выступающем исполнителем по оказанию услуг.....	7
1.3.3. Сведения об Оценщиках, оказывающих услуги на основании трудового договора юридическому лицу – исполнителю работ	8
1.3.4. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах.....	9
1.4. Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки Объекта.....	10
1.5. Последовательность определения стоимости Объекта	10
1.6. Примененные стандарты оценки.....	11
1.7. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных	11
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.1. Местоположение и окружение объекта оценки	12
2.2. Характеристика Объекта оценки	15
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	22
3.2. Анализ рынка Ханты-Мансийского автономного округа	22
3.3. Рынок недвижимости, его структура и объекты	24
3.4. Анализ наиболее эффективного использования	25
ВЫВОДЫ ПО ГЛАВЕ «АНАЛИЗ РЫНКА»:	26
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
4.1. Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.....	27
4.2. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	33
4.3. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	34
4.4. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости оцениваемого имущества	34
ГЛАВА 5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	36
5.1. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода (метод мультипликатора арендной платы).....	36
ГЛАВА 6. ИТОГОВОЕ ОБОБЩЕНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	38
ГЛАВА 7. ГЛОССАРИЙ.....	40
ГЛАВА 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	41
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	42
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	48

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с Договором, Юридической организацией оказаны услуги по оценке Объекта, при этом Юридическая организация придерживалась положений, указанных в таблице «Задание на оценку Объекта оценки».

Таблица 1. Задание на оценку Объекта оценки

Положение	Значение
Объект оценки	Котельная №11, общей площадью 236,5 кв.м. Насосная станция, общей площадью 65,5 кв.м. Земельный участок, общей площадью 718 кв.м.
Место нахождения объекта оценки	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Индустриальная, дом 38/2 Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Индустриальная, дом 38/2, сооружение 1 Россия, ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Индустриальная, 38/2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Хозяйственное ведение – объект капитального строительства Право пользования (арендная плата) – земельный участок
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки в понимании Оценщика будет служить основой для принятия управленческих решений. Иное использование результатов оценки не допускается.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата проведения оценки	04.05.2022г.
Допущения, на которых основывалась оценка	Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью договора на оказание услуг по оценке. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций и т.п. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда. Итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления настоящего отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев. Мнение Оценщика относительно стоимости собственности 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 ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость имущества.
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки не производился по причине ограниченного доступа. ¹ Фотоматериалы предоставлены заказчиком размещены в соответствующем

¹ В соответствии с пунктом 5 ФСО №7 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра».

Положение	Значение
	разделе отчета.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	04.05.2022г.

1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 2. Основание для проведения оценки

Положение	Значение
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №12/22М на оказание услуг по проведению оценки от 04.05.2022г.
Правообладатель объекта оценки	Муниципальное образование городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа - Югры (собственность) СГМУП «ГТС» (хозяйственное ведение)
Заказчик оценки	СГМУП «ГТС» (хозяйственное ведение)
Правоустанавливающие (право подтверждающие) документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 86-АБ номер 866843 от 22.09.2014г. Выписка из ЕГРН №99/2020/346952239 от 09.09.2020г.
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Не зарегистрировано (не выявлено)
Сроки проведения оценки	04.05.2022г. – 04.05.2022г.
Дата составления отчета	04.05.2022г.

Таблица 3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Положение	Значение
Объект оценки	Котельная №11, общей площадью 236,5 кв.м. Насосная станция, общей площадью 65,5 кв.м. Земельный участок, общей площадью 718 кв.м.
Место нахождения объекта оценки	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Индустриальная, дом 38/2 Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Индустриальная, дом 38/2, сооружение 1 Россия, ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Индустриальная, 38/2
Признанный Оценщиком вариант наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки	Текущее использование
Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки	Рынок сооружений городской инфраструктуры

Таблица 4. Полученные результаты

Наименование объекта оценки	Котельная №11	Насосная станция	Земельный участок
Затратный подход, руб.	966 000.00	282 000.00	отказ от применения. обоснование описано в соответствующем разделе
Сравнительный подход, руб.	отказ от применения. обоснование описано в соответствующем разделе	отказ от применения. обоснование описано в соответствующем разделе	1 827 000.00
Доходный подход, руб.	отказ от применения. обоснование описано в	отказ от применения. обоснование описано в	отказ от применения. обоснование описано в

Наименование объекта оценки	Котельная №11	Насосная станция	Земельный участок
	соответствующем разделе	соответствующем разделе	соответствующем разделе
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, в том числе НДС (20%)	966 000,00	282 000,00	1 827 000,00

Ограничения и пределы применения полученной информации:

Результат оценки в понимании Оценщика будет служить основой для принятия управленческих решений. Иное использование результатов оценки не допускается.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

1.3.1. Сведения о Заказчике Оценки

Таблица 5. Сведения о Заказчике Оценки

Реквизит	Значение
Полное наименование	Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие «Городские тепловые сети»
Сокращенное наименование	СГМУП «ГТС»
Адрес (местонахождение)	628403. Российская Федерация. Ханты-Мансийский автономный округ – Югра. город Сургут. улица Маяковского. дом 15
Основной государственный регистрационный номер	1028600587069 от 18.02.1999г.
Идентификационный номер налогоплательщика	8602017038
Банковские реквизиты	Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО Сбербанк г.Тюмень БИК 047102651 к/с 301 018 108 000 000 006 51 р/с 407 028 101 671 701 013 56
Контактная информация	Телефон: 8 (3462) 52-43-11. (приемная). 52-43-23 (канцелярия) E-mail: gts@surgutgts.ru

1.3.2. Сведения о юридическом лице, выступающем исполнителем по оказанию услуг

Реквизиты юридического лица представлены в таблице «Сведения о юридическом лице».

Таблица 6. Сведения о юридическом лице

Реквизит	Значение
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Признание»
Сокращенное наименование	ООО «Признание»
Место нахождения	628418. Россия. Тюменская область. ХМАО – Югра. город Сургут. улица Чехова. дом 14/5. офис 906
Телефон, факс	8 (3462) 76-82-00
Электронная почта:	priznanie2020@mail.ru
Идентификационный номер налогоплательщика	8602297628
Основной государственный регистрационный номер	1208600005657 от 08.06.2020г.
Сведения о страховом полисе	ООО «Признание» имеет Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-748-048151/21 от 25.05.2021г., с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. выданный СПАО «Ингосстрах». Срок

Реквизит	Значение
	действия полиса с 08.06.2021г. по 07.06.2022г. Страховая сумма – 50 000 000.00 (Пятьдесят миллионов) рублей.
Банковские реквизиты:	Филиал ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" БИК: 044525999 Город: Москва к/с 301 018 108 452 500 009 99 р/с 407 028 106 135 000 038 38 АО «Тинькофф Банк» БИК 044525974 Город: Москва к/с 301 018 101 452 500 009 74 р/с 407 028 106 100 006 696 59
Перечень лиц (Оценщиков), являющихся штатными работниками юридического лица, отвечающие требованиям, установленным Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ	Мельник Мария Валериевна Басаранович Наталья Александровна
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и юридическое лицо не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов, у нас не было текущего имущественного интереса, и отсутствовал будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по данному Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом. Оплата услуг юридического лица и оценщиков не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента.

1.3.3. Сведения об Оценщиках, оказывающих услуги на основании трудового договора юридическому лицу – исполнителю работ

В проведении оценки Объекта и составлении настоящего Отчета принимали участие группа Оценщиков, в составе, указанном в таблице «Сведения о юридическом лице», работающие на основании трудового договора с исполнителем работ.

Мельник Мария Валериевна – работает в ООО «Признание» на основании трудового договора №01-ТД от 08.06.2020г. Стаж в оценочной деятельности с 01 августа 2011 года. Стаж в кадастровой деятельности с 01 марта 2013 года. Стаж в экспертной деятельности с 09 июня 2017 года.

Контактная информация: адрес электронной почты: zimma.88@mail.ru; номер контактного телефона: 8-922-445-10-04; почтовый адрес: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Сургутский район, город Лянтор, улица Согласия, дом 4, квартира 5.

Образование: имеет высшее образование по специальности «Финансы и кредит» Пермского государственного университета. Имеет Диплом Пермского государственного университета по специализации «Оценка собственности» К №22813 от 15.06.2011г.

Имеет удостоверение о повышении квалификации ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н.Ельцина» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» регистрационный номер 18661 от 12.05.2015г.

Имеет диплом о профессиональной переподготовке ООО «Программный центр» по направлению «Кадастровая деятельность», регистрационный номер 591 от 22.01.2019г.

Имеет удостоверение о повышении квалификации ООО «Программный центр» по

дополнительной профессиональной программе «Современные технологии в области кадастровой деятельности», регистрационный номер 1238 от 23.04.2019г.

Имеет диплом о профессиональной переподготовке Частное учреждение «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» по программе профессиональной переподготовки «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости», регистрационный номер 2019/049-8395 от 31.07.2019г.

Имеет удостоверение о повышении квалификации Учебного центра «Объединение кадастровых инженеров Сибири» по дополнительной профессиональной программе «Современные технологии в области кадастровой деятельности», регистрационный номер 11706 от 15.03.2022г.

Квалификационный аттестат:

Имеется квалификационный аттестат кадастрового инженера №54-13-469 от 21.03.2013г. выданный Департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области.

Имеется квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №018426-2 от 22.01.2021г. (движимое имущество); квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №018425-1 от 22.01.2021г. (недвижимое имущество).

Членство в СРО:

Является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», включена в реестр оценщиков 30 января 2018 года за регистрационным номером 945. Местонахождение Ассоциации СРОО «СВОД» город Екатеринбург, улица Ткачей, дом 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13 (отдельный вход).

До 30.01.2018г. являлась членом «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков», включена в реестр оценщиков 11 января 2012 года за регистрационным номером 3434. Местонахождение «СМАО» город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32а, 3-й подъезд.

Является членом Ассоциации «Саморегулируемой организации кадастровых инженеров». Регистрационный номер СРО 3319. Местонахождение А СРО «Кадастровые инженеры» город Москва, улица Таллинская, дом 32, корпус 3.

Страхование ответственности:

Имеет договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-748-099067/21 от 05.10.2021г., выданный филиалом СПАО «ИНГОССТРАХ» в ХМАО-Югре. Срок действия страхового полиса с 21.10.2021г. по 20.10.2023г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

Имеет полис к коллективному договору обязательного страхования гражданской ответственности кадастровых инженеров №433-202020/20 от 23.06.2020г., выданный СПАО «ИНГОССТРАХ» Москва, ул.Пятницкая, д.12, стр.2. Срок действия страхового полиса с 01.07.2020г. по 30.06.2022г.

1.3.4. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах

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, обладающей необходимой степенью достоверности.

1.4. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Данные о характеристиках объекта оценки взяты из документов, предоставленных Заказчиком.

Свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически возможным и юридически допустимым – при отсутствии законодательных ограничений и наличия Объекта в натуре.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта.

Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нём целях.

Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций и т.п. Оценщик не несёт ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчёте, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчёт иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

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

Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

Данные о характеристиках объекта оценки взяты из документов, предоставленных Заказчиком.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления настоящего отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Мнение Оценщика относительно стоимости затрат на восстановление, 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 ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость имущества.

1.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор, обработка и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
- иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом;
- анализ рынка и сегмента, к которому относится Объект;
- применение подходов к оценке, выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к

- оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.6. ПРИМЕНЕННЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утвержденные Протоколом Решения Совета НП «СВОД» №3/2013 от 25.01.2013г. (с изменениями и дополнениями).

1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в таблице «Опись полученных от Заказчика документов».

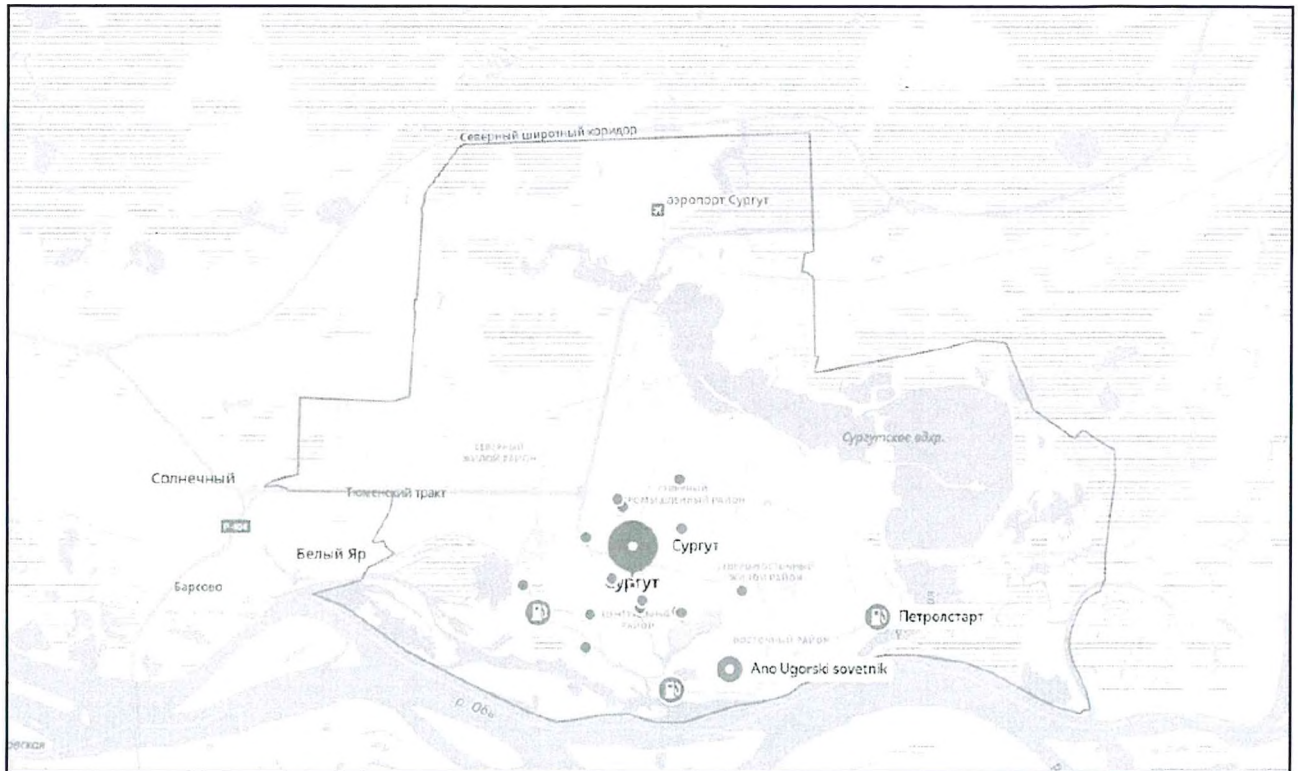
Таблица 7. Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа	Дата, номер
1.	Договор аренды земельного участка	№215 от 27.05.2015г.
2.	Технический паспорт	по состоянию на 24.09.2008г.
3.	Свидетельство о государственной регистрации права	серия 86-АБ номер 866843 от 22.09.2014г.
4.	Письмо	№2828 от 06.04.2022г.
5.	Балансовая справка	б/н от 07.04.2022г.
6.	Технический паспорт	по состоянию на 24.09.2008г.
7.	Выписка из ЕГРН	№99/2020/346952239 от 09.09.2020г.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект располагается в Ханты-Мансийском автономном округе – Югра, город Сургут².



Сургу́т — город в России, административный центр Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа — Югры.

Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование *город Сургут* со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе.

Крупнейший город округа, второй по размеру в Тюменской области, и один из крупнейших в Сибири.

Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.

В 2011 году занял 3-е место в списке богатейших городов России, опережая Санкт-Петербург. Входит в ТОП-20 самых быстроразвивающихся городов России, входит в тройку городов по количеству автомобилей на 1000 жителей (~380 автомобилей), занимает 4 место по процентному содержанию импортных автомобилей (86%). Занимает 3 место в рейтинге городов с самыми высокими заработными платами в стране, уступая лишь Москве и Санкт Петербургу (33579 рублей — средняя и около 70000 рублей для работников сферы нефти и газа).

Город активно развивается, ведется строительство WTC Surgut (Международный торговый центр Сургут, со штабом в Нью-Йорке) и университетский кампус (инновационный центр – филиал «Сколково»), исторический парк, дом культуры, технопарк (на 1500 рабочих мест).

Численность населения — 376325 чел. (2019).

12 июня ежегодно отмечается день города.

² <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%83%D1%82>

Географические координаты города Сургута: 61°41' северной широты, 73°26' восточной долготы, и около 250 метров над уровнем моря.

Город находится на территории Западно-Сибирской равнины, в центральной её части - тайге, среднесибирской низменности, на среднем течении и правом берегу р. Обь. Рельеф города практически как и весь ХМАО представлен сочетанием равнин, предгорий и гор. Выделяются возвышенные равнины (150-301 м.), низменные (100-150 м.), а также низины (менее 100 м.).

Сургут расположен в 250 км. к востоку от Ханты-Мансийска, в 708 км к северо-востоку от Тюмени и в 2889 км. от Москвы. Площадь города - 353,97 кв.км.

С 1782 года образован уездный город Сургутского уезда т Тобольского наместничества, губернии. В 1785 году утверждён герб города. В конце XVIII века, в связи с развитием южных городов Сибири, утратил своё административное значение. С 1868 года - окружной, а с 1898 года - уездный город Тобольской губернии. Основным занятием жителей было рыболовство, сбор дикоросов, торговля, скотоводство, заготовка дров. В 1835 году основана казачья школа, в 1877- мужское народное училище, действовали женская церковно-приходская школа, метеостанция (с 1878 года), библиотека-читальня, народный дом, с 1913 года - телеграф. С 3 ноября 1923 года город стал центром района Тобольского округа Уральской области. С 5 апреля 1926 года, в связи с малочисленным населением (1,3 тысяч человек), Сургут был преобразован в районное село. В 1928 году на базе рыбоучастка было создано первое промышленное предприятие - рыбоконсервная фабрика. В 1929 году организован колхоз, в 1930 - лесоучасток, в 1931 - леспромхоз. В 30-е годы XX века в Сургуте были начаты попытки добычи полезных ископаемых. 23 октября 1934 года выходит первая газета - «Организатор» («Сургутская трибуна»).

В 1957 году в Сургуте была создана Юганская разведка поискового бурения, в результате чего были открыты крупные месторождения. В 1959 создана комплексная геологоразведочная экспедиция. В 1960-е годы Сургут стал центром добычи нефти и газа. В ноябре 1962 года было открыто Сургутское нефтяное месторождение. В последующие годы на территории района было открыто ещё около 30 новых месторождений. Весной 1964 года началась эксплуатация Усть-Балыкского месторождения нефти. Спустя месяц первая баржа с нефтью была отправлена на нефтеперерабатывающий завод Омска. В середине 20-х годов академик Губкин предсказал, что в Западной Сибири есть огромные залежи природного газа и нефти, но из-за начала Великой Отечественной войны разработкой нефтяных и газовых месторождений занялись только в конце 40-х. Лишь в середине 50-х годов экспедиция под руководством Салманова, в которую вошли 30 семей геологоразведчиков, впервые вступила на сургутскую землю. В последующие годы велась активная разработка нефтяных и газовых месторождений. 25 июня 1965 года Сургут приобретает статус города окружного подчинения. К середине 70-х годов бывший рабочий посёлок разросся до размеров города.

В феврале 1972 года ГРЭС-1 дала первый ток. Однако темпы роста энергопотребления нефтяного Приобья превышали общесоюзные в пять раз. По одному блоку ежегодно мощностью в 200 мегаватт вступали в строй. Потом пришла очередь второй Сургутской ГРЭС, где было введено ещё шесть блоков, - по 800 мегаватт. На первой электростанции построены два теплофикационных блока, которые снабжают Сургут.

В конце семидесятых годов произошло реформирование нефтегазовой отрасли: добывающие управления были преобразованы в мощные производственные объединения, в их состав вошли десятки предприятий. На 2008 год акционерное общество Сургутнефтегаз занимало 7 строчку в рейтинге крупнейших компаний в России по объёмам выручки.

Сейчас Сургут нефтегаз ежегодно добывает более 60 миллионов тонн нефти и почти десять миллиардов кубометров природного газа. А в 1997 году на промыслах была получена миллиардная- с начала освоения месторождений – тонна сургутской нефти. Сегодня Сургут является одним из крупнейших культурных и промышленных центров Тюменской области и всего Ханты-Мансийского автономного округа. Сургут – это стратегически важный центр нефте- и газодобывающей промышленности Российской Федерации.

В 2000 году был сдан в эксплуатацию вантовый мост через реку Обь. Его протяжённость составляет 2110 метров, а пролёт 408 метров. Он имеет один пилон высотой 149 метров и 130 вантов, прикреплённых к нему.

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

Экономика Сургута связана с добычей нефти и переработкой попутного газа. Крупнейшие нефтегазовые компании, штаб-квартиры которых базируются в городе – ПАО «Сургутнефтегаз» (СНГ), «Газпром трансгаз Сургут» (одна из основных составляющих российского «Газпрома») и «Газпром Переработка».

В городе находился центральный офис и находится один из электросетевых филиалов ОАО «Тюменьэнерго» - крупнейшей энергосистемы Урала и второй по величине в Российской Федерации. В результате реформирования электроэнергетики с 1 июля 2005 года ОАО «Тюменьэнерго» является распределительной сетевой компанией. ОАО «Тюменьэнерго» обеспечивает централизованное электроснабжение на территории более 1млн. кв.км. В состав общества входят 9 филиалов, выполняющих функции, связанные с передачей и распределением электрической энергии.

В Сургуте располагается ПАО «Тюменская энергосбытовая компания» - крупнейшая энергосбытовая компания - гарантирующий поставщик электрической энергии в Тюменском регионе, занимающая первое место по величине полезного отпуска электроэнергии среди энергосбытовых компаний УрФО и второе место среди энергосбытовых компаний России.

Помимо этого, имеются заводы: газоперерабатывающий, стабилизации конденсата, моторного топлива. Предприятия пищевой (мясоперерабатывающий, молочный заводы и др.) промышленности, леспромхоз. Производство стройматериалов (производство железобетонных конструкций и т.п.).

Среднемесячная заработная плата (по крупным и средним организациям) за 2013 год составила -68,7 тыс. рублей.

Сургут занимает 3-е место в рейтинге 250 крупнейших промышленных центров России. Всё более значительную роль в городе играет малый и средний бизнес. Количество субъектов малого предпринимательства ежегодно растёт на 4-5 %. В малом и среднем бизнесе заняты более 20 тысяч горожан. Они работают на предприятиях торговли, в пищевой, полиграфической, строительной, издательской и швейной отраслях, а также по оказанию сервисных и транспортных услуг.

Через Сургут проходит федеральная трасса Р404 Тюмень-Тобольск-Нефтеюганск-Сургут-Нижневартовск. Это единственная федеральная дорога в ХМАО, которая соединяет Тюменскую область с севером.

Также через город, как и через весь округ, проходят два из 18 основных автодорожных коридоров России: «Северный маршрут» (Пермь-Серов-Ивдель-Ханты-Мансийск-Нефтеюганск-Сургут-Нижневартовск-Томск) и «Сибирский коридор» (Тюмень-Сургут-Новый Уренгой-Надым-Салехард).

В Сургуте появился автомобильный обход города- Югорский тракт. Строительство идёт постепенно, дорога обновляется новыми участками. 17 октября 2010 года открылся новый участок объездной автодороги от ул.Энгельса до ул.Югорской. Общая протяжённость трассы- 5030 м.

Через Сургут проходят поезда на восток (в Новый Уренгой, Нижневартовск), на юго-запад (в Тюмень, Москву, Новосибирск, Уфу, Челябинск, Екатеринбург).

Центром железнодорожных перевозок Сургута является главный железнодорожный вокзал города - станция Сургут. Здание вокзального комплекса станции Сургут построено в 1988 году, его общая площадь -5900 кв.м.

Крупнейший аэропорт в Ханты-Мансийском автономном округе- Югре. один из самых крупных в России. Имеет международный статус. «Аэропорт Сургут» - крупнейшее предприятие в регионе, имеющее статус ведущего аэропорта в регионе, на протяжении нескольких лет. «Аэропорт Сургут» занимает 20 место по производственным показателям в России среди аэропортов.

Городской транспорт представлен автобусами, маршрутным такси, а также такси от частных компаний. Автобусная сеть Сургута насчитывает 37 маршрутов городского следования и 19 маршрутов маршрутного такси.

Природно-климатические особенности района

Ханты-Мансийский автономный ³ округ расположен в центральной части Сибири (Центральная часть Западно-Сибирской равнины).

Округ расположен в пределах одной природной зоны – лесной. Основную часть территории района занимают болота и тайга. Среди болот и лесов расположено более 25 тысяч озер.

Климат округа резко континентальный, характеризуется быстрой сменой погодных условий, особенно в переходные периоды – от осени к зиме и от весны к лету. В течение одних суток могут наблюдаться значительные колебания температуры и атмосферного давления. Зима суровая и продолжительная с устойчивым снежным покровом, лето короткое и сравнительно теплое.

Средняя температура января по округу от -18°C до -24°C. Абсолютный минимум наблюдался в 1973 году -59°C. Период с отрицательной температурой воздуха в округе продолжается 7 месяцев, с октября до начала мая.

Преобладающее направление ветра летом – северное, в отличие от зимы, когда чаще наблюдается южный ветер.

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

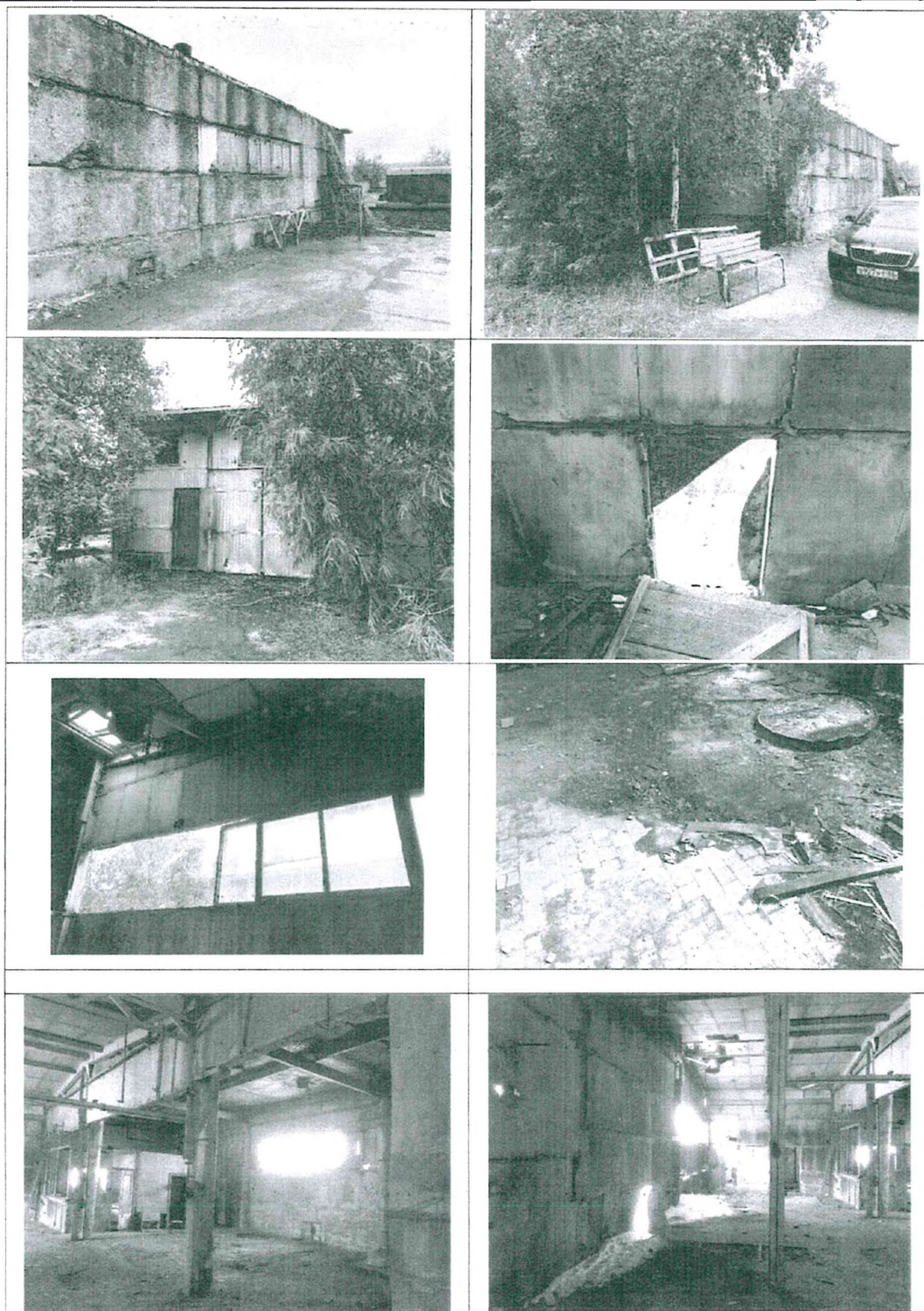
Описание объекта оценки производится на основании предоставленных документов, со слов Заказчика. В целом состояние объектов оценки принимается как удовлетворительное. Осмотр объектов оценки не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

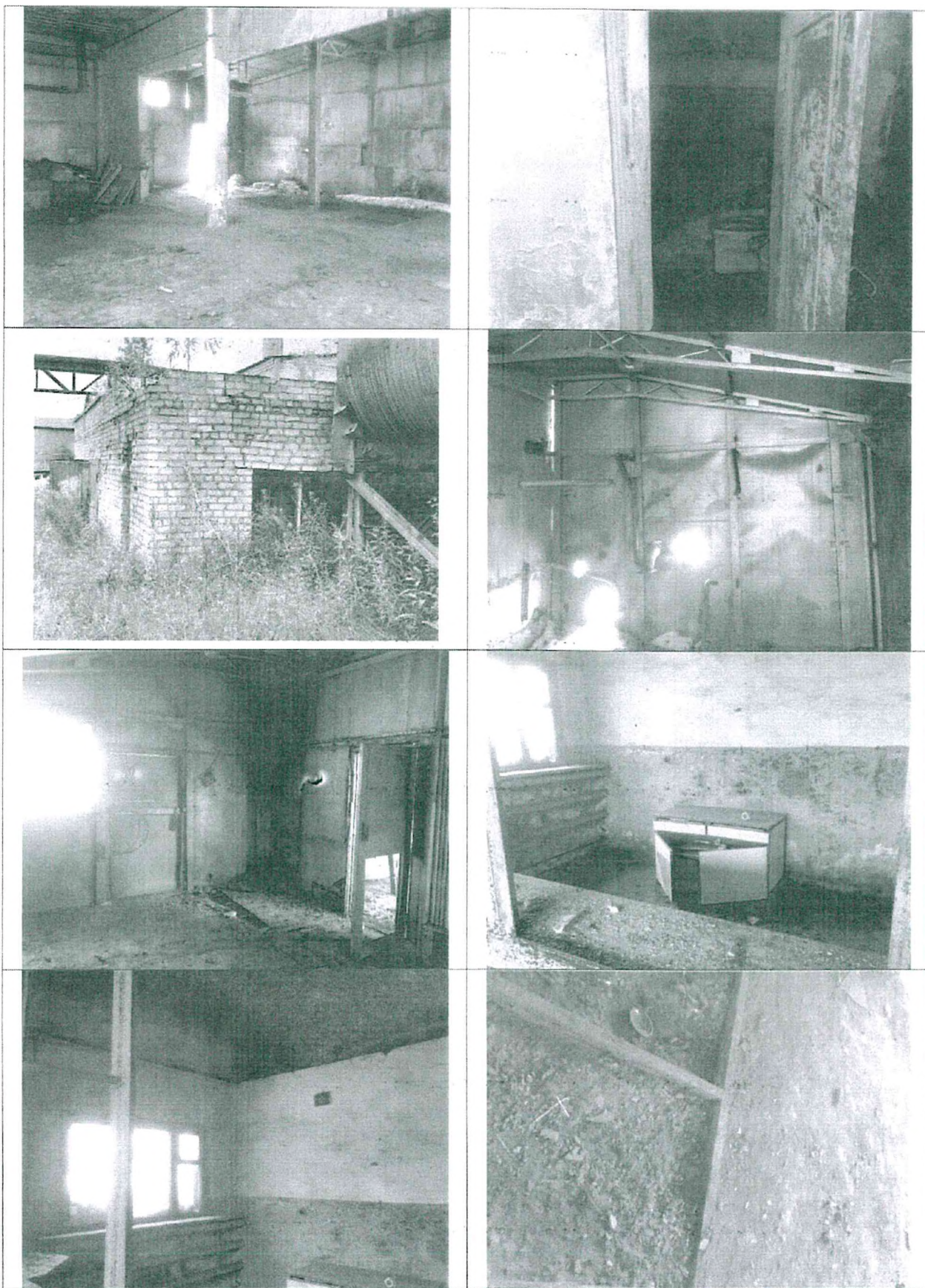
Таблица 8. Описание объекта оценки №1

Наименование объекта оценки	Котельная №11
Кадастровый номер	86:10:0101224:449
Балансовая стоимость	520 350.19 руб.
Площадь	236.5 кв.м.
Строительный объем	1 147.0 куб.м.
Фундамент	Железобетонный
Стены	Железобетонные панели, каркас металлический, панели типа «сэндвич»
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Панели типа «сэндвич»
Кровля	Рулонное покрытие с утеплением
Назначение	Коммунальное хозяйство

³ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_%E2%80%94%D0%AE%D0%B3%D1%80%D0%B0

Использование	По назначению
Год завершения строительства	1979





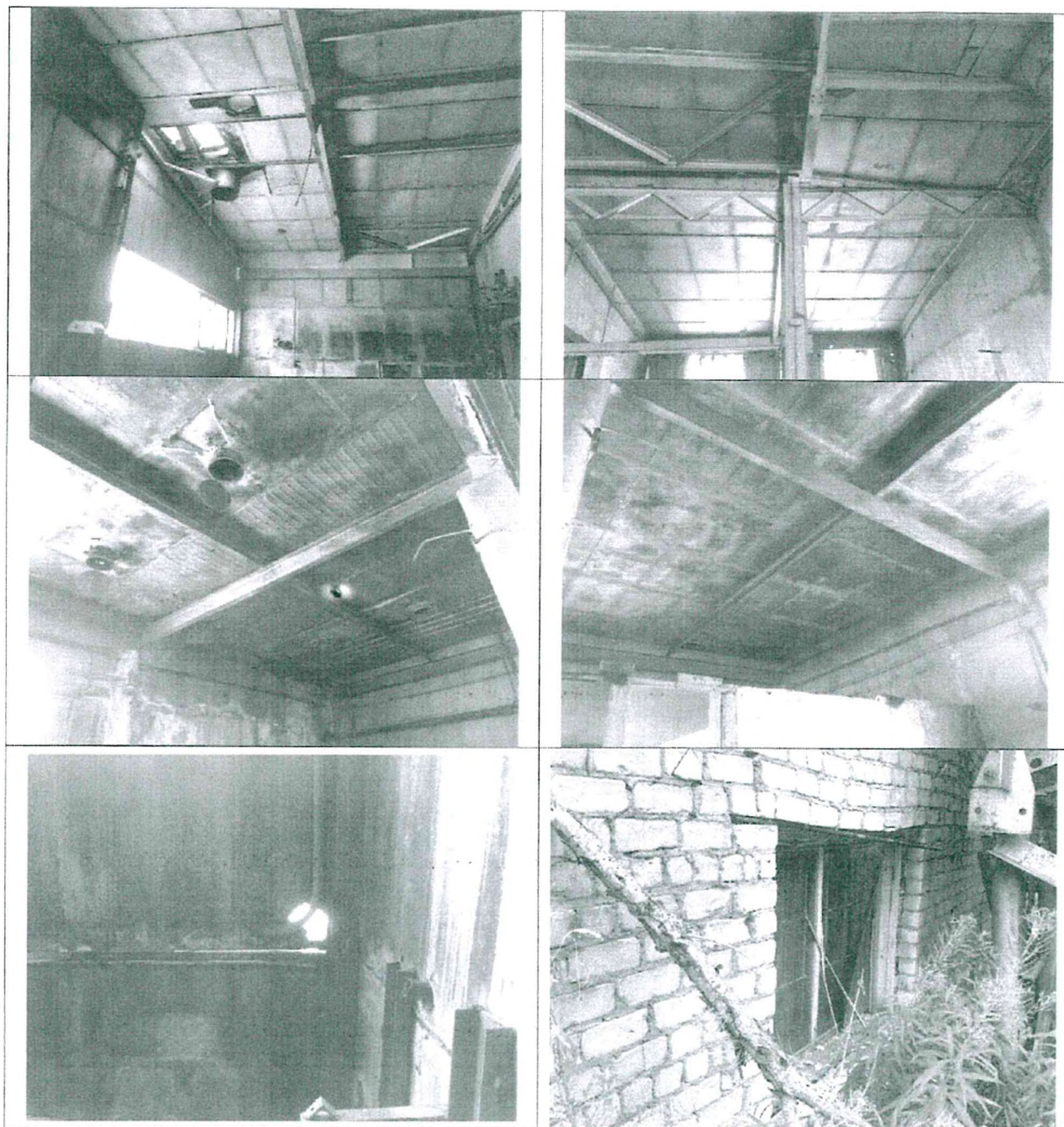
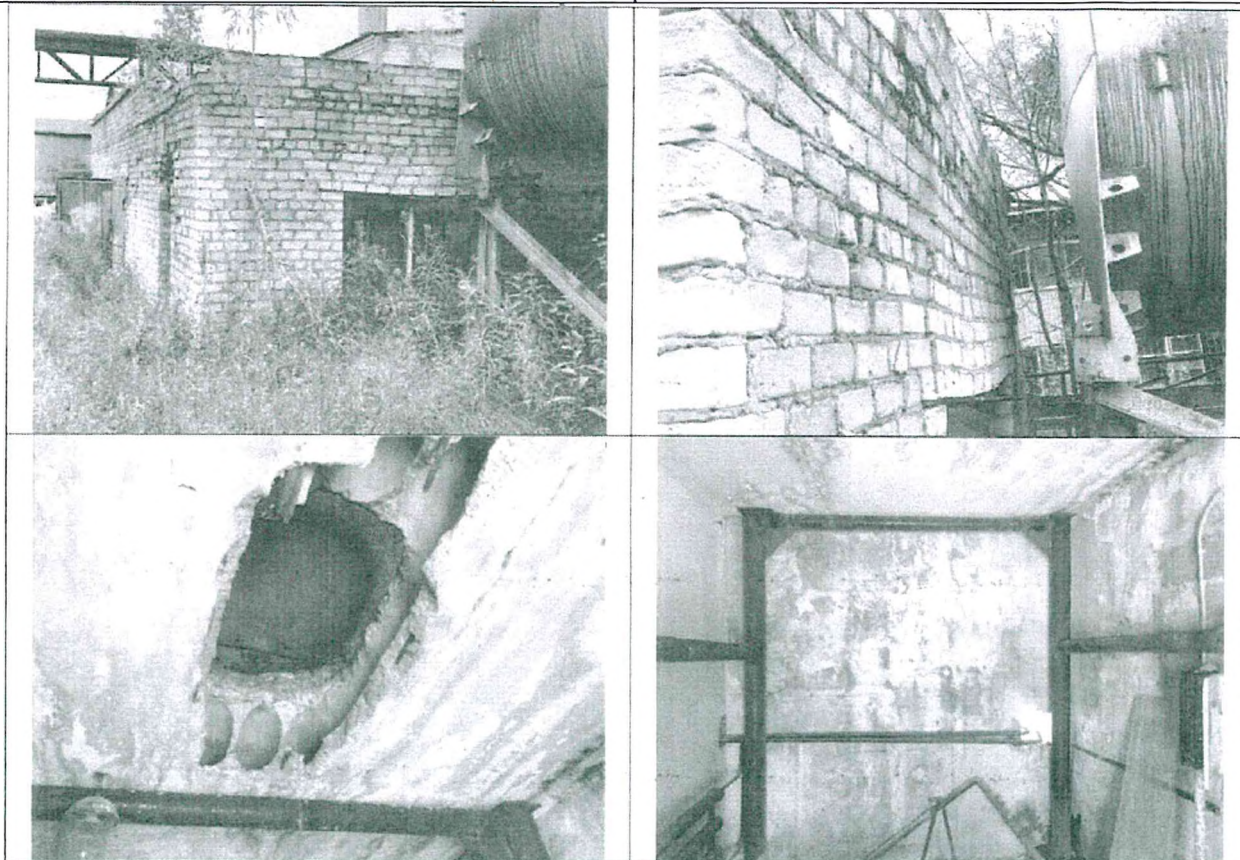
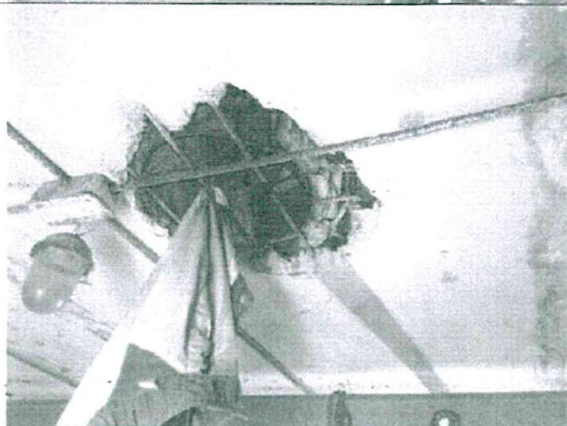
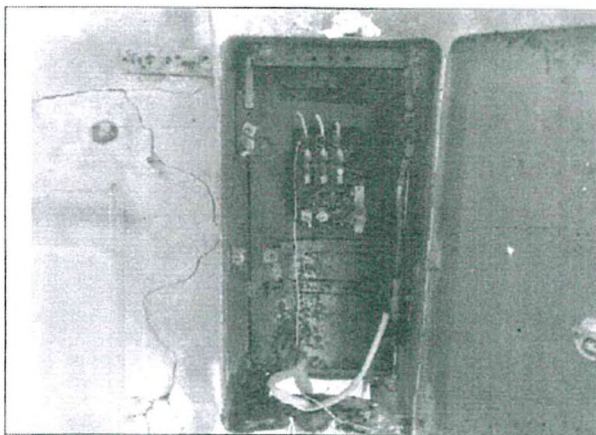


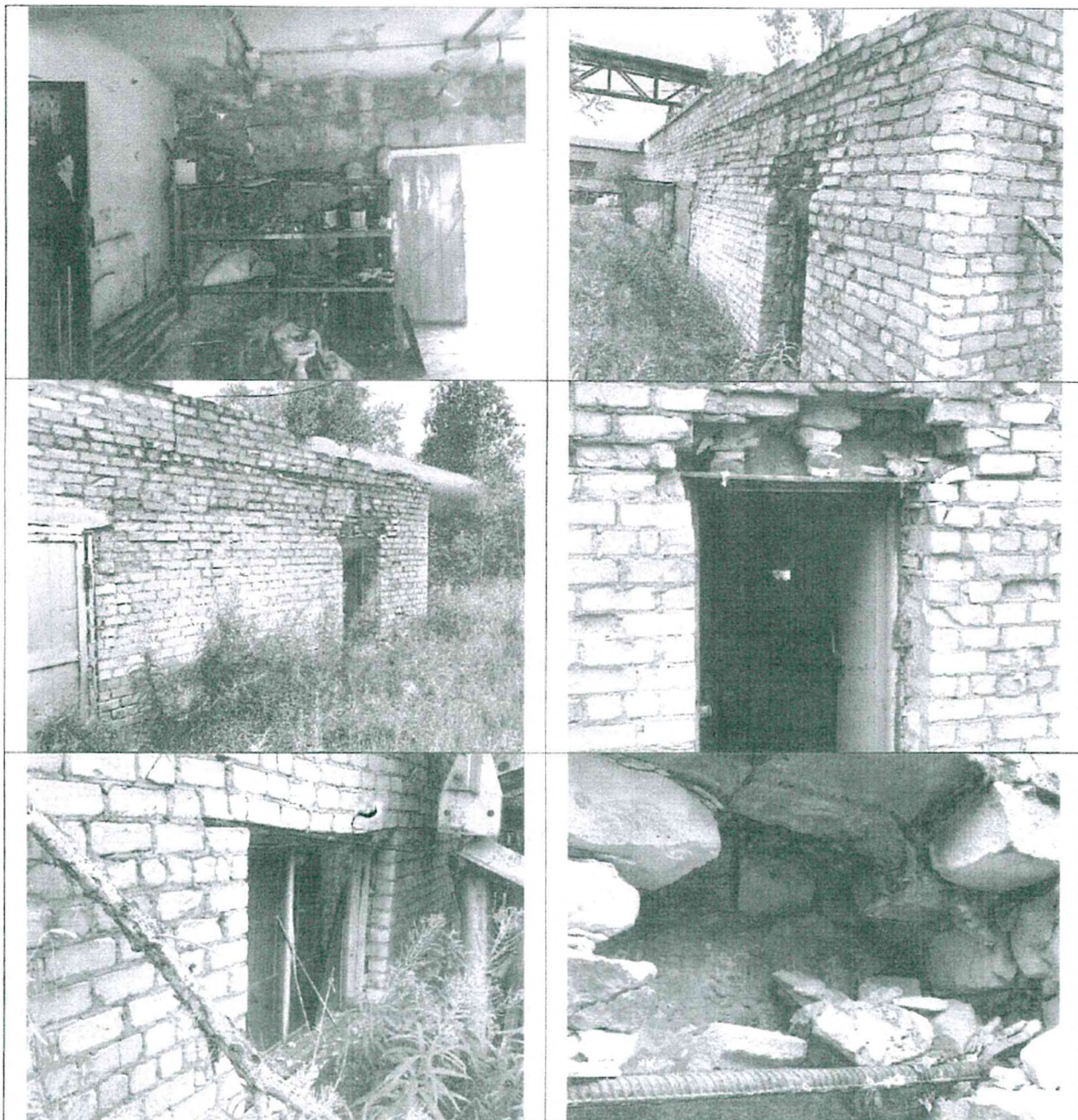
Таблица 9. Описание объекта оценки №2

Наименование объекта оценки	Насосная станция
Кадастровый номер (условный)	86:10:0101224:497
Балансовая стоимость	39 450.06 руб.
Площадь	65.5 кв.м.
Строительный объем	274.5 куб.м.
Фундамент	Железобетонный
Стены	Железобетонные панели. каркас металлический
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Панели типа «сэндвич»

Кровля	Рулонное покрытие с утеплением
Назначение	Коммунальное хозяйство
Использование	По назначению
Год завершения строительства	1979







ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Анализ социально-экономического развития взят с портала Министерства экономического развития РФ.⁴

1. В секторе продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,40%. Замедлился рост цен на социально значимые продукты питания, при этом снизились цены на сахар (-1,07%), муку (-0,03%) и яйца (-0,78%). На плодоовощную продукцию снижение цен продолжается (-0,41% после -0,92%) при удешевлении капусты, лука, помидоров и бананов.

2. В сегменте непродовольственных товаров цены выросли на 0,08%. При этом продолжилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-1,0%), строительные материалы (-0,22%), медикаменты (-0,68%). На автомобильный бензин снижение цен продолжается седьмую неделю подряд (-0,04% после -0,06%). На бытовую химию и предметы личной гигиены рост цен замедлился. Вместе с тем увеличились темпы роста цен на легковые автомобили (0,35%) при удорожании иностранных автомобилей на 0,47%..

3. В сегменте регулируемых и туристических услуг темпы роста цен увеличились до 0,41% (после роста на +0,07% недель ранее), при удорожании услуг внутреннего туризма, связанного с предстоящими майскими праздниками.

4. На неделе с 15 по 22 апреля на мировых рынках продовольствия цена пшеницы во Франции увеличилась на 1,4%, сои – на 2,1%, соевого и пальмового масел – на 5,4% и 6,6%, говядины и свинины – на 3,9% и 12,0% (на прошлой неделе цены изменялись от -0,5% до +6,9%, в среднем за март – от -5,6% до +33,5%). В то же время котировки фьючерсов на пшеницу на Чикагской бирже снизились на 2,8%, на сахар – в среднем на 3,8% (+4,2% и -0,1% на предыдущей неделе; +39,6% и +6,7% в марте). Стоимость кукурузы стабилизировалась (+2,9% недель ранее; +14,9% в марте).

В апреле мировые продовольственные цены превысили свой прошлогодний уровень в среднем на 29,4%.

5. На мировом рынке удобрений на прошедшей неделе стоимость смешанных и азотных удобрений оставалась стабильной (отсутствие роста цен и -1,9% недель ранее соответственно; +24,9% и +49,1% в марте). В годовом выражении прирост цен в апреле составил +77,4% и +116,7% соответственно.

6. На мировом рынке черных металлов на прошедшей неделе фьючерсные цены на железную руду и металлический лом снизились на 3,2% и на 2,2% соответственно. Стоимость арматуры сократилась на 1,0%, плоского проката – выросла на 3,2%. Неделей ранее металлургическое сырье в среднем подорожало на 0,7%, а конечная продукция подешевела на 2,0%, в целом за март их стоимость выросла (на 18,9% и 15,4%).

В годовом выражении в апреле железная руда на фьючерсном рынке подешевела на 21,0%, лом черных металлов, арматура и прокат подорожали на 45,1%, 47,3% и 1,1% соответственно.

3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА

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

⁴ <https://www.economy.gov.ru/material/file/c6c977961d5a9362e6357331b09fec90/27042022.pdf>

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);
- 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, Новоанганск, Октябрьское, Андра, Приобье, Талинка, Зеленоборск, Таежный, Агирш, Коммунистический, Пионерский, Советский, Малиновский, Белый Яр, Барсово, Федоровский, Лянтор);
- 58 сельских поселений (Верхнеказымский, 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, Русскинская, Сытомино, Нижнесортымский, Лямина, Тундрино, Угут, Ульт-Ягун, Горноправдинск, Цингалы, Кедровый, Краснотеннинский, 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 многоэтажных жилых домах и домах индивидуальной жилой застройки).
- ~ Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские, здания, гостиницы, рестораны).
- ~ Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- ~ Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Более 61% населения Ханты-Мансийского автономного округа проживает в моногородах, 2 из которых являются крупнейшими городами региона (Сургут и Нижневартовск). Основным монопрофильным видом деятельности в крупных городах является нефтедобыча, где осуществляют свою деятельность предприятия, входящие в структуру крупных нефтяных компаний (ПАО «Сургутнефтегаз», НК «ЛУКОЙЛ», НК «Роснефть»), в поселках – геологоразведка, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, заготовка и обработка древесины.

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

3.3. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки
- жилье (жилые здания и помещения)
- нежилые объекты (здания и помещения, строения, сооружения)

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному изучению объектов и обследованию рынка недвижимости, облегчает разработку и применение методов оценки различных видов недвижимости.

Для этих целей можно применять различные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения.

Для оценки стоимости земля, здания и сооружения делятся на два класса:

1. Специализированная недвижимость – это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местом положения, или сочетанием этих факторов.

2. Неспециализированная недвижимость – это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

Определение недвижимости предполагает выделение в его структуре двух составляющих:

1. Естественные (природные) объекты — земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе».

2. Искусственные объекты (постройки). Искусственные объекты получили название — «недвижимость по закону», однако эта категория недвижимости опирается на «недвижимость по природе».

а) жилая недвижимость – малоэтажный дом (до трех этажей), многоквартирный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в

подъезде, квартира, комната, дачный дом;

б) коммерческая недвижимость – офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;

в) общественные (специальные) здания и сооружения:

- лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых, дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);

- учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты и т.д.);

- культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);

- специальные здания и сооружения - административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.;

г) инженерные сооружения – меллпоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.

Каждую из этих групп можно подвергнуть дальнейшей классификации на базе различных типологических критериев.

Искусственные объекты могут быть полностью построены и готовы к эксплуатации, могут требовать реконструкции или капитального ремонта, а также относятся к незаконченным объектам строительства (незавершенка).

К «незавершенке» относятся объекты, по которым в установленном порядке не оформлены документы о приемке объекта в эксплуатацию.

Объекты незавершенного строительства можно разделить на две группы: объекты, на которых ведутся работы, и объекты, на которых по тем или иным причинам работы прекращены. В соответствии с действующим порядком различают два вида прекращения работ на объекте: консервацию и полное прекращение строительства. Решение вопросов о прекращении строительства принимает застройщик. В решении должны быть указаны причины консервации или полного прекращения строительства.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) согласно статье 130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Земельный участок – это составная часть в любом объекте недвижимого имущества.

3.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

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

Для определения наиболее эффективного использования недвижимости учитываются четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственников объекта. Рассматривается соответствие конструктивно-планировочных решений недвижимости на соответствие строительным, санитарным и пожарным нормам при использовании его помещений для различного функционального назначения.

2. Физическая возможность: рассмотрение возможных вариантов использования

существующей недвижимости, исходя из окружения, потребностей в недвижимости того или иного назначения в данном районе и конструктивно-планировочных решений объекта недвижимости.

3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того варианта, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход собственнику объекта

4. Максимальная эффективность: кроме получения чистого дохода как такового наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта.

С юридической точки зрения и с позиций физической реализуемости именно текущее использование объекта оценки является на 100% реализуемым и поэтому именно оно является наиболее вероятным.

ВЫВОДЫ ПО ГЛАВЕ «АНАЛИЗ РЫНКА»:

В соответствии с делением рынка недвижимости, Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости производственного назначения. Вся политическая и социально-экономическая ситуация сильно влияет на рынок жилой недвижимости.

Принимая во внимание документы, предоставленные Заказчиком на Объект оценки и проанализировав все факторы, а также то, что правообладатель Объекта оценки не планирует менять его назначение, принимаем его текущее использование как наиболее допустимое, эффективное и законодательно разрешенное.

ГЛАВА 4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратный подход преимущественно применяется в тех условиях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Он гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект больше той суммы, которую нужно будет потратить на воспроизводство (замещение) объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому.

Рыночная стоимость объекта недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Таблица 10. Методы затратного подхода

Группы	Характеристика
1. Методы сравнения продаж	Применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.
2. Метод разбивки	Определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно.

Затратный подход основывается на оценке затрат на создание (изготовление) нового объекта с полезностью, аналогичной оцениваемому, и определение величины накопленного износа всех видов, имеющихся у оцениваемого объекта.

Основными этапами затратного подхода в ходе оценки рыночной стоимости объекта недвижимости являются:

1. Расчет стоимости затрат на замещение объекта недвижимости;
2. Определение величины износа
3. Определение рыночной стоимости нежилого здания (сооружения).

Существует четыре основных метода определения стоимости затрат на восстановление объекта недвижимости.

Метод поэлементного расчета предполагает разбивку здания на отдельные элементы (фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, крыша и т.д.) и расчет стоимости строительства каждого элемента. Эти стоимости определяются по справочным данным об укрупненных сметных стоимостях частей зданий или видов работ. Объемы работ (конструктивных элементов) определяются по проектной документации или при техническом обследовании.

Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- суммирование по видам работ;
- суммирование по частям зданий.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или анализ и переработку оценщиком существующих смет на данное здание. Основой для применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ.

Известно несколько разновидностей метода единичных расценок: базисно-индексный, базисно-компенсационный, ресурсно-индексный, ресурсный.

Метод сравнительной единицы метод основан на сравнении стоимости единицы

потребительских свойств оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Умножая соответствующую стоимость единицы потребительских свойств на общую площадь или на общий объем, получают стоимость строительства оцениваемого здания.

Индексный метод. Заключается в определении стоимости затрат на восстановление оцениваемого объекта путем умножения его балансовой стоимости на соответствующий индекс.

Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого недвижимого имущества (без учета износа) выполнен **методом сравнительной единицы**.

Данный метод базируется на использовании Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) или иных справочных документах.

Сборники УПВС разработаны в 1969 года и отражают стоимость строительства для материалов и конструктивных решений, принятых в данный период. Использование данных сборников для оценки зданий, построенных по современным проектам, может привести к некорректным результатам определения стоимости.

Другой ценовой базой являются Справочники оценщика, разработанные ООО «Ко-Инвест» (номер государственной регистрации 462 493 от 15 апреля 1992 года) рекомендованные к использованию для оценки затратным подходом объектов недвижимости, незавершенного строительства, а также для определения инвесторами стартовой стоимости строительства при проведении подрядных торгов Управлением экономического анализа и ценообразования в строительстве Госстроя России.

Данные справочники сгруппированы по назначению объектов недвижимости (Общественные здания, Жилые здания, Промышленные здания, Складские здания, Здания и Сооружения городской инфраструктуры). В справочниках предусмотрена группировка по отраслям народного хозяйства или по видам зданий и сооружений.

Справочники содержат информацию о стоимости замещения 1 удельного показателя типового аналога: 1 м³ строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги в зависимости от назначения зданий, их конструкции, капитальности, благоустройства и размера.

Показатели справочников учитывают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- г) средняя величина затрат, отражаемых в главах 1, 3-7, для условий точечной застройки объектов;
- д) усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты, и ряд местных налогов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и другие.

Для определения стоимости затрат на замещение для целей настоящей оценки выбран справочник Ко-Инвест.

На выбор аналога оказывают влияние:

- функциональное назначение объекта;
- год ввода в эксплуатацию, дата реконструкции или капитального ремонта;
- объемно-планировочные параметры:
 - объем, м³;
 - общая площадь, м²;
 - этажность;
 - наличие, тип и характеристики специального оборудования;
- преобладающие материалы, использованные для исполнения основных конструктивных элементов;
- типы установленных инженерных систем;
- класс конструктивной системы и качества объекта.

Определение стоимости затрат на замещение

Стоимость затрат на замещение здания определяем по укрупненным показателям стоимости строительства (Ко-Инвест) с индексированием затрат на строительство на период оценки.

$$C_3 = V * Ц * \Delta V * k_1 * k_2 * k_3, \text{ где:}$$

C_3 – стоимость затрат на замещение оцениваемого объекта

V – количественный показатель (объем) стоимости затрат на замещение

ΔV – поправка на разницу в площади (объеме), данный коэффициент определяется на основе сборника Ко-Инвест «Промышленные здания 2016».

$Ц$ – показатель стоимости затрат на замещение в ценах года выхода справочника

k_1 – регионально-климатический коэффициент (определен согласно справочнику Ко-Инвест «Промышленные здания 2016»)

k_2 – коэффициент перехода с даты выпуска справочников на дату оценки (определен согласно КО-Инвест «Индекс цен в строительстве»)

k_3 – налог на добавленную стоимость (20%)

Таблица 11. Источник информации, использованный при оценке

Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Местоположение	Источник информации аналога сравнения	
			Наименование сборника	Шифр сборника
Котельная №11	10041	ХМАО-Югра. г.Сургут. ул.Индустриальная. д.38/2	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания 2016"	пПЗ.01.000.0013
Насосная станция	20300	ХМАО-Югра. г.Сургут. ул.Индустриальная. д.38/2. соор.1	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания 2016"	пПЗ.01.000.0013

Таблица 12. Затраты на замещение оцениваемого объекта

Наименование объекта оценки	Котельная №11	Насосная станция
Инвентарный номер	10041	20300
Местоположение	ХМАО-Югра. г.Сургут. ул.Индустриальная. д.38/2	ХМАО-Югра. г.Сургут. ул.Индустриальная. д.38/2. соор.1
Ед.изм.	куб.м.	куб.м.
V (S)	1 147.0	274.5
$Ц$, руб.	10 148.00	10 148.00
ΔV (ΔS)	1.00	1.22
k_1	1.215	1.215

Наименование объекта оценки	Котельная №11	Насосная станция
k ₂	1.270	1.270
k ₃	1.200	1.200
Стоимость затрат на замещение, руб., в том числе НДС (20%)	21 552 870,59	6 292 799,33

Расчет величины накопленного износа

В соответствии с затратным подходом должны быть учтены три вида износов: физический, функциональный и внешний.

$$И = 1 - (1 - K_{\phi}) * (1 - K_{\text{функц}}) * (1 - K_{\varepsilon}), \text{ где:}$$

K_{ϕ} – коэффициент физического износа

$K_{\text{функц}}$ – коэффициент функционального устаревания

K_{ε} – коэффициент экономического устаревания

- *физический износ* – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов;

- *функциональное устаревание* – это потеря стоимости имущества, связанная с невозможностью выполнять в полном объеме те функции, для которых оно предназначено, функциональное устаревание есть следствие уменьшения функциональных возможностей

- *внешнее или экономическое устаревание* – это потеря стоимости, обусловленная внешними факторами, такими как: законодательные изменения.

Определение физического износа

Коэффициент физического износа для Объекта с различным фактическим возрастом определяется:

Согласно сроку службы и хронологического возраста оцениваемого имущества

Срок службы ($V_{\text{ссл}}$) – период времени от даты установки до даты изъятия Объекта из эксплуатации.

Хронологический возраст ($V_{\text{х}}$) – количество лет, прошедших со времени создания объекта.

Физический износ определяется по методу срока службы, сопоставлением фактического возраста Объекта оценки со сроком его полезной жизни. Общая формула имеет вид:

$$И_{\text{физ}} = V_{\text{х}} / V_{\text{ссл}} * 100\%, \text{ где:}$$

$V_{\text{х}}$ – хронологический возраст;

$V_{\text{ссл}}$ – срок полезного использования;

Если хронологический возраст превышает срока службы, то величина физического износа определяется по формуле:

$$И_{\text{физ}} = (V_{\text{х}} - V_0) / V_{\text{х}} * 100, \text{ где:}$$

$И_{\text{физ}}$ – физического износа;

$V_{\text{х}}$ – хронологический возраст;

V_0 – остаточный срок экономической жизни, лет.

Таблица 13. Расчет физического износа

Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Местоположение	$V_{\text{ссл}}$, лет	$V_{\text{х}}$, лет	V_0 , лет	Величина физического износа
Котельная №11	10041	ХМАО-Югра.	75	43.0	32.0	57.33%

Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Местоположение	Вспл. лет	Вх. лет	Во. лет	Величина физического износа
		г.Сургут. ул.Индустриальная. д.38/2				

Определение внешнего устаревания

Внешнее или экономическое устаревание – это уменьшение рыночной стоимости объекта в результате негативного воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных и других внешних факторов. Среди причин потери стоимости объекта можно выделить следующие:

- сокращение спроса;
- ограничение рынка сбыта производимой продукции;
- возросшая конкуренция;
- изменения в структуре запасов сырья;
- рост расценок на сырье, рабочую силу или коммунальные услуги;
- изменения в структуре рынка товаров;
- законодательное реформирование и др.

По мнению оценщика, учитывая информацию, имеющуюся в Главе 3 настоящего отчета, можно сделать вывод, что внешнее устаревание влияет на объект оценки. В первую очередь показателем влияния является инфляция. Согласно данным, опубликованным на Росстате по состоянию на дату оценки, инфляция составляет 16,7%, также влияют законодательные изменения.

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание – уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств Объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных машин и оборудования. Такое уменьшение привлекательности, в свою очередь, вызывает обесценение.

Функциональное (моральное) устаревание появляется в результате, несоответствия технических характеристик Объекта оценки современным требованиям. Для специализированного оборудования в действительном использовании, к которым относятся оцениваемый объект, внешний и внутренний дизайн и технический проект, определяющие их функциональный износ.

Признаками функционального устаревания в объекте, как правило, является несоответствие его конструктивного решения современным стандартам.

Устранимое функциональное устаревание обычно возникает вследствие плохой эксплуатации Объекта, поэтому его иногда называют отложенным ремонтом. С рыночной точки зрения, потеря стоимости за счет устранимого функционального износа имеет место в результате того, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить эксплуатационные характеристики объекта.

Неустранимое функциональное устаревание вызывается недостатками и сверхулучшениями. Неисправимость функционального устаревания определяется экономической нецелесообразностью его исправления.

Функциональное (моральное) устаревание можно оценить через рост темпа развития научно-технического прогресса, выраженного в процентах или долях. Известно, что рост темпа развития научно-технического прогресса для разных отраслей хозяйства Российской Федерации измеряется в среднем от 2% до 8% в год, а для некоторых отраслей, например, производство компьютерной техники – 50-80% в год. Для строительной индустрии рост темпа на развития научно-технического прогресса находится в диапазоне от 2% до 4% в год. До начала 90-х годов темп был незначительным, но с введением рыночных взаимоотношений в стране наблюдался резкий скачок в использовании в строительной индустрии всего нового, что человеческий разум наработал за последние десятилетия.

В связи с этим, можно определить ориентировочную величину функционального устаревания зданий и сооружений по следующей формуле:

$$\Phi_y = 1 - 1 / (1 + i)^n, \text{ где:}$$

Φ_y – величина функционального устаревания, руб.

i – величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению объекта оценки, в процентах (долях)

n – время, в годах

Таблица 14. Расчет функционального устаревания

Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Местоположение	Доля функционального устаревания, за год	Время после ввода в эксплуатацию, лет	Функциональное устаревание
Котельная №11	10041	ХМАО-Югра. г.Сургут. ул.Индустриальная. д.38/2	0.02	43.0	57.32%
Насосная станция	20300	ХМАО-Югра. г.Сургут. ул.Индустриальная. д.38/2, соор.1	0.02	43.0	57.32%

Таким образом, принимаем величину совокупного (накопленного) износа равной величине физического износа, функционального и внешнего устаревания.

Таблица 15. Расчет совокупного износа

Наименование объекта	Инвентарный номер	Местоположение	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Совокупный износ
Котельная №11	10041	ХМАО-Югра. г.Сургут. ул.Индустриальная. д.38/2	57.33%	57.32%	71.70%	94.85%
Насосная станция	20300	ХМАО-Югра. г.Сургут. ул.Индустриальная. д.38/2, соор.1	57.33%	57.32%	71.70%	94.85%

Определение рыночной стоимости Объекта оценки

Рыночная стоимость определяется как разница между затратами на замещение и величиной накопленного износа.

Рыночная стоимость с учетом накопленного износа определяется по формуле:

$$C_{\text{рын}} = C_3 * (1 - И_n / 100), \text{ где:}$$

$C_{\text{рын}}$ – рыночная стоимость Объекта оценки;

C_3 – затраты на замещение оцениваемого Объекта;

$И_n$ – накопленный (совокупный) износ.

Таблица 16. Определение рыночной стоимости

Наименование объекта	Инвентарный номер	Местоположение	Стоимость замещения, руб., в том числе НДС (20%)	Совокупный износ	Рыночная стоимость, руб., в том числе НДС (20%)
Котельная №11	10041	ХМАО-Югра. г.Сургут. ул.Индустриальная. д.38/2	21 552 870.59	94.85%	1 109 972.84

Наименование объекта	Инвентарный номер	Местоположение	Стоимость замещения, руб., в том числе НДС (20%)	Совокупный износ	Рыночная стоимость, руб., в том числе НДС (20%)
Насосная станция	20300	ХМАО-Югра. г.Сургут. ул.Индустриальная. д.38/2, соор.1	6 292 799.33	94.85%	324 079.17

К объектам оценки нет свободного проезда. Согласно «Справочнику Оценщика недвижимости – 2017, производственной-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред.Лейфера Л.А., поправка на доступ к объекту со свободным доступом составляет 0.87. Доверительный интервал 0.85-0.89.

Таблица 17. Определение рыночной стоимости

Наименование объекта	Инвентарный номер	Местоположение	Рыночная стоимость, руб., в том числе НДС (20%)	Поправка на доступ к объекту	Рыночная стоимость, руб., в том числе НДС (20%)	Рыночная стоимость с учетом допусков и округлений, руб., в том числе НДС (20%)
Котельная №11	10041	ХМАО-Югра. г.Сургут. ул.Индустриальная. д.38/2	1 109 972.84	0.87	965 676.37	966 000,00
Насосная станция	20300	ХМАО-Югра. г.Сургут. ул.Индустриальная. д.38/2, соор.1	324 079.17	0.87	281 948.88	282 000,00

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Рыночная стоимость определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Таблица 18. Методы сравнительного подхода

Группы	Характеристика
1. Метод моделирования рыночного ценообразования	Предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.
2. Метод сравнительного анализа сделок	Опирается на анализ небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в методе моделирования рыночного ценообразования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. При этом объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости. При реализации данного метода используют процентные и

Группы	Характеристика
	стоимостные поправки.

В нашем конкретном случае сравнительный подход неприменим. Так как в доступных оценщику источниках отсутствует информация об аналогичных сделках. Так следует учитывать, что автомобильные весы являются уникальными объектами.

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Таблица 19. Методы доходного подхода

Группы	Характеристика
1. Метод прямой капитализации	Метод предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов.
2. Метод капитализации по ставке отдачи	
- метод дисконтирования денежных потоков	Метод пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.
- методы, использующие другие формализованные модели	Методы применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В нашем конкретном случае доходный подход неприменим. Так как доход от эксплуатации оцениваемого имущества невозможно выделить из всего потока доходов предприятия, в котором они эксплуатируются.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО №1, ч.4, п.21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектами оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО №3, ч.4, п.11) информация о расходах, связанных с владением объекта оценки.

4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ

СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

В соответствии с российскими стандартами, определение рыночной стоимости Объекта оценки должно быть получено согласованием величин стоимости, определенных в результате использования различных подходов и методов оценки, а именно затратного подхода.

Таблица 20. Определение весовых коэффициентов и расчет рыночной стоимости

Наименование объекта	Инвентарный номер	Подходы	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая рыночная стоимость, руб., в том числе НДС (20%)
Котельная №11	10041	Затратный	966 000.00	1.000	966 000.00
		Сравнительный	-	-	-
		Доходный	-	-	-
				Итого:	966 000.00
				Итого с учетом допусков и округлений:	966 000.00
Насосная станция	20300	Затратный	282 000.00	1.000	282 000.00
		Сравнительный	-	-	-
		Доходный	-	-	-
				Итого:	282 000.00
				Итого с учетом допусков и округлений:	282 000.00

ГЛАВА 5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА (МЕТОД МУЛЬТИПЛИКАТОРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ)

Определение нормативной арендной платы осуществляется в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжения МИО РФ от 06 марта 2002 года №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»), а также Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение МИО РФ от 10.04.2003г. №1102-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков»).

В соответствии с указанными методическими рекомендациями использовался метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом предполагаемого использования рекомендуется использовать положения пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р, с учетом следующих особенностей:

- в составе операционных расходов, в том числе учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- при расчете ставки дисконтирования для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения дохода от данного права;
- при определении прогнозного периода следует учитывать период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора на определенный срок.

В нашем случае расчет производился на основании Постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 02.12.2011г. №457-п «Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов».

Размер арендной платы за использование земельного участка устанавливается в договоре аренды земельного участка и, если федеральными законами или настоящим Порядком не предусмотрено иное, определяется по формуле:

$$A = (КС * С / 100) * Кп * Кст * Ксп * Кпр * Ксз, \text{ где:}$$

A – годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.;

КС – кадастровая стоимость земельного участка (в нашем случае, принята рыночная стоимость, определенная в главе 5.1), руб.;

Кп – коэффициент переходного периода;

Кст – коэффициент строительства;

Ксп – коэффициент субъектов малого и среднего предпринимательства, устанавливается равным 0,5;

Кпр – коэффициент приоритета, устанавливается равным 0,8;

Ксз – коэффициент сезонности работ, устанавливается равным 0,5.

Таблица 21. Расчет рыночной стоимости права пользования (головой арендной платы)

Местоположение	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Индустриальная, 38/2
----------------	--

Площадь земельного участка, кв.м.	718
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	1 827 000.00
Кп (коэффициент переходного периода)	1.00
Кст (коэффициент строительства)	1.00
Ксп (коэффициент субъектов малого и среднего предпринимательства)	0.10
Кпр (коэффициент приоритета)	0.80
Ксз (коэффициент сезонности работ)	1.00
Годовой размер арендной платы, руб.	146 160,00
Годовой размер арендной платы с учетом допусков и округлений, руб.	146 200,00

ГЛАВА 6. ИТОГОВОЕ ОБОБЩЕНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с применяемыми методиками, по ходу выполнения расчетной части отчета, мы применяли различные допуски, округления. Перечисленное влияет на точность полученного результата, поэтому далее мы приводим наше суждение о точности полученного результата. Оно может быть выражено тремя способами: указанием погрешности или доверительного интервала; округления рассчитанной величины; словесной характеристикой точности оценки. В нашем случае мы применили способ округления рассчитанной величины.

Округление рассчитанной величины стоимости – наиболее распространенный прием, применяемый опытными оценщиками для выражения степени точности полученного результата. Округление – это оставление в числе определенного количества верных значащих цифр. Согласно правилам округления, погрешность округления не превосходит единицы десятичного разряда, определяемого последней оставленной значащей цифрой. В итоговом результате погрешность составляет $\pm 2-3\%$ от итоговой стоимости.

Оценщик, выполнявший данный отчет, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

Изложенные в отчёте утверждения и факты, на основании которых производился анализ, делались выводы и заключения, являются правильными, корректными и достоверными и не содержат ошибок;

Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются нашими личным, независимым и профессиональным мнением, анализом и заключением;

Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов, у нас не было текущего имущественного интереса, и отсутствовал будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и у нас отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по данному Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

Оплата наших услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределённой стоимостью или стоимостью, определённой в пользу клиента;

Анализ информации, мнение и заключение, содержащееся в Отчёте, соответствуют требованиям Российского законодательства об оценке;

Нами была произведена персональная инспекция предоставленных документов оцениваемого объекта, юридическая экспертиза представленных документов не проводилась;

Квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении Отчёта и лица, проверившего и утвердившего Отчет, соответствует требованиям Российского Законодательства.

Выполненные расчеты, объяснения и толкование полученных результатов расчетов, позволяют сделать окончательное заключение о рыночной стоимости Объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Местоположение	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., в том числе НДС (20%)	Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная плата), руб., без учета НДС	Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная плата), руб., в том числе НДС (20%)
Котельная №11	86:10:0101224:449	236,5	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Индустриальная, д.38/2	805 000,00	966 000,00	-	-
Насосная станция	86:10:0101224:497	65,5	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Индустриальная, д.38/2, соор. I	235 000,00	282 000,00	-	-
Земельный участок	86:10:0101164:17	718	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Индустриальная, 38/2	-	-	121 833,33	146 200,00

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик М.В.Мельник М.В.Мельник

Отчет утвердил Директор ООО «Признание» М.В.Мельник М.В.Мельник

ГЛАВА 7. ГЛОССАРИЙ

В процессе оценке при формировании информационной базы используются следующие понятия определения:

Согласно ст.3 (Федеральный закон РФ №135 от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ»), под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Рыночная стоимость (Согласно ФЗ №135-ФЗ от 29.07.1998г.) – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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.

Оценка стоимости объекта представляет собой процесс выявления и анализа физических, экономических, социальных и тому подобных факторов, оказывающих влияние на величину стоимости этого объекта.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) согласно статье 130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Определение права собственности на недвижимость включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с владением недвижимым имуществом. Право собственности на недвижимость обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недвижимости как физического объекта. Статья 212 ГК РФ признает частную, государственную, муниципальную и иные виды формы собственности. Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (статья 219 ГК РФ).

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

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс.
4. Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».
5. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
6. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
8. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
9. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утвержденные Протоколом Решения Совета НП «СВОД» №3/2013 от 25.01.2013 г.
10. Румянцева Е.Е. Оценка собственности: Учеб. Пособие. – М.: ИНФРА – М, 2005г.
11. Методические основы оценки стоимости имущества. Микерин Г.И., Гребенников Г.В., Нейман Е.И. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА. 2003г.
12. Информационное издание «Оценочная деятельность» №1/2008.

ДОКУМЕНТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И ОЦЕНЩИКА

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-748-048151/21

«25» мая 2021

ХМАО-Югра

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Признание» 628418, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Чехова, д. 14/5, оф. 601 ИНН 8602297628
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. Филиал в Ханты-Мансийском автономном округе-Югра Тюменская область, г. Сургут, ул. Энергетиков, д. 4
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «08» июня 2021 года по «07» июня 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1 настоящего Договора) устанавливается в размере 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2 настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 11 220,00 (Одиннадцать тысяч двести двадцать) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «07» июня 2021 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1 настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «08» июня 2020 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 8.2. 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

Страхователь

Страховщик

результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3 Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение 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.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем.

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. 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. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя - ryzlanic2020@mail.ru, со стороны Страховщика - valentina.ogneva@ingosstrax.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя - 89224451004, со стороны Страховщика - (3462) 555-601, 555-603.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Признание»

От Страхователя:

Мельник М.В. действует на основании Устава



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Амельченко А.А., действует на основании доверенности №7854894-51/20 от 11.12.2020 г.



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

Мельник Мария Валериевна

29.10.2021 г. № 8275-В/2021
На № 4849-3/2021 от 29.10.2021

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

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) выдана по запросу Мельник Мария Валериевна о том, что Мельник Мария Валериевна является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «30» января 2018 года за регистрационным номером 945.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
018426-2	22.01.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	22.01.2024	
018425-1	22.01.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	22.01.2024	

По состоянию на «29» октября 2021 г. Мельник М.В. работает в ООО «Признание» в должности оценщика (основное место работы); в ООО «Прикс» в должности оценщика (по совместительству)

Стаж в оценочной деятельности: с 01.08.2011 г.

Данные сведения предоставлены по состоянию на: 29.10.2021 г.

Дата составления выписки: 29.10.2021 г.

Специалист
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



Е.В. Савченко

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-748-099067/21

«05 октября 2021г.

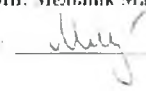
г. Сургут

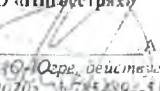
- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Мельник Мария Валериевна
Адрес регистрации: г. ХМАО-Югра, Сургутский район, г. Лянтор, ул. Согласия дом 4 кв. 5
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Филиал в ХМАО-Югре: 628408, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Энергетиков дом 4
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «21» октября 2021 года по «20» октября 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000.00 (Пять миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 6 600,00 (Шесть тысяч шестьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 20 октября 2021г.
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.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательным, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение 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.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. 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. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

Страхователь		Страховщик
электронная почта	ocenka.86@mail.ru	Oksana.Khusainova@ingos.ru
телефонная связь	+79224451004	+7 (3462) 555603, 555601

СТРАХОВАТЕЛЬ: Мельник Мария Валериевна

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страхователя:  М.В. Мельник

От Страховщика:  А.А. Амеличенко
Директор филиала «ХМАО-Югра» действует на основании доверенности от 11.12.2020 № 7854894-31/20

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018425-1

« 22 » января 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Мельник Марии Валериевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » января 20 21 г. № 185

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » января 20 24 г.

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Договор аренды земельного участка № 215

г. Сургут

27.05.2015

Администрация муниципального образования городской округ город Сургут, в лице директора департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута Клочкова Вадима Дмитриевича, действующего на основании доверенности от 21.07.2014 № 239, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие «Городские тепловые сети», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Юркина Василия Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации» заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. «Арендодатель» передает, а «Арендатор» принимает в аренду земельный участок, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, северный промрайон, улица Индустриальная, 38/2, территориальная зона ПД.1, именуемый в дальнейшем «Участок».

Категория земель «Участка»	-	земли населенных пунктов
Кадастровый номер «Участка»	-	86:10:0101164:17
Площадь «Участка»	-	718 кв. метров

1.2. Кадастровая стоимость земельного участка составляет 2210133 руб. 24 коп.

1.3. Границы «Участка» обозначены в кадастровом паспорте земельного участка.

1.4. «Участок» предоставляется под нежилое здание (строение 1) и котельную № 11. Приведенное описание целей использования «Участка» является окончательным. Изменение названных условий использования «Участка» не допускается.

1.5. Срок аренды земельного участка устанавливается с 01.01.2015 по 31.12.2063. По истечении указанного срока действие Договора прекращается. Использование «Участка» в дальнейшем допускается только после заключения нового договора аренды.

1.6. Договор подлежит государственной регистрации в Сургутском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре и вступает в силу с момента государственной регистрации.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

2.1. «Арендодатель» вправе:

2.1.1. Осуществлять проверку использования «Арендатором» «Участка» в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.1.2. Приостанавливать работы, ведущиеся «Арендатором» с нарушением земельного законодательства или условий Договора.

2.1.3. Досрочно расторгнуть Договор на основании решения суда при существенном нарушении Договора «Арендатором».

2.1.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

Исполнитель Петрова Л.А.



2.2. «Арендодатель» обязуется:

2.2.1. Передать «Арендатору» «Участок» (данное обязательство на момент подписания Договора исполнено, при этом подписание акта приема-передачи не требуется).

2.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность «Арендатора», если она не противоречит условиям Договора и законодательству.

2.2.3. Выдать «Арендатору» все экземпляры Договора для проведения необходимых действий для государственной регистрации Договора в Сургутском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

3.1. «Арендатор» обязуется:

3.1.1. Предоставить «Арендодателю» подписанные экземпляры Договора в течение 30 дней после получения их в департаменте имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута.

3.1.2. После предоставления «Арендодателю» подписанных экземпляров Договора в течение 10 рабочих дней получить все экземпляры Договора в департаменте имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута и в течение 3-х месяцев произвести необходимые действия для государственной регистрации Договора в Сургутском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре.

3.1.3. Использовать «Участок» в соответствии с его разрешенным использованием.

3.1.4. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на «Участке» в соответствии с законодательством.

3.1.5. Своевременно вносить арендную плату за пользование «Участком» в соответствии с Договором.

3.1.6. Соблюдать при использовании «Участка» требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

3.1.7. Соблюдать требования Правил благоустройства территории города Сургута, утвержденных решением Сургутской городской Думы Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 20 июня 2013 г. № 345-V ГД (далее - Правила благоустройства). Не допускать загрязнения, захламления «Участка».

3.1.8. Не передавать права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе в залог, вносить в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив.

3.1.9. Возмещать «Арендодателю» убытки, включая упущенную выгоду в полном объеме в связи с ухудшением качества «Участка» и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

3.1.10. Не нарушать права собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов смежных земельных участков.

3.1.11. Производить уборку «Участка» самостоятельно, либо заключить с соответствующими службами договор на уборку и вывоз мусора.

3.1.12. В случае изменения юридического адреса, фактического адреса и иных реквизитов, а также при реорганизации, ликвидации письменно уведомлять «Арендодателя» в 5-дневный срок с момента принятия соответствующего решения.

Исполнитель Петрова Л.А.

недвиж

соотве
земле

«Уча

муни

эксп
прег

(те
обл
от

пф
о)
де

момент
буется).
она не

одимых
авления
Ханты-

те 30
ний

а в
ых
ти
ле
по

е

3.1.13. Уведомить «Арендодателя» в 15-дневный срок об отчуждении третьим лицам недвижимого имущества, расположенного на «Участке».

3.1.14. Не препятствовать юридическим лицам осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченных органов власти) геодезические, землеустроительные и другие изыскательские работы;

3.1.15. Соблюдать установленные сервитуты и ограничения в пользовании «Участком».

3.1.16. Обеспечивать представителям «Арендодателя», органам государственного и муниципального контроля (надзора) свободный доступ на «Участок».

3.1.17. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб, условия эксплуатации наземных и подземных коммуникаций, сооружений, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

3.1.18. Не передавать «Участок» в субаренду.

3.1.19. В случаях возникновения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях (тепло, водо-, газо-, электроснабжения, телефонных линий и т.п.), расположенных под (над) объектом и в границах арендованного земельного участка или в непосредственной близости от него, обеспечить свободный доступ для проведения соответствующих работ.

3.1.20. Обеспечить допуск представителей собственника линейного объекта, или представитель организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, границы охранной зоны которого полностью или частично находятся в границах «Участка», к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

3.2.21. В течение 10 рабочих дней после государственной регистрации направить «Арендодателю» зарегистрированный экземпляр Договора с сопроводительным письмом.

3.1.22. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. «Арендатор» вправе:

3.2.1. Использовать «Участок» на условиях Договора.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ.

4.1. Обязанность «Арендатора» по уплате арендных платежей возникает с момента государственной регистрации Договора в размере, исчисляемом пропорционально времени аренды, исходя из суммы годовой арендной платы на текущий год.

4.2. Размер арендной платы на 2015 год составляет 22 101 руб. 33 коп.

4.3. Размер арендной платы может быть изменен «Арендодателем» в одностороннем порядке на основании решения «Арендодателя» в связи с изменением порядка определения размера арендной платы, категории земель, кадастровой стоимости земельного участка, разрешенного использования земельного участка, но не чаще одного раза в год.

Арендная плата в новом размере, установленная в соответствии с настоящим пунктом, уплачивается с первого числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором произошли такие изменения, если иной срок не установлен федеральными законами или иными нормативными правовыми актами.

В случае проведения государственной кадастровой оценки земель перерасчет размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельных участков осуществляется со дня вступления в силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

«Арендатор» не позднее 20 марта текущего года обязан получить расчет арендной платы в департаменте имущественных и земельных отношений Администрации города.

Исполнитель Петрова Л.А.



4.4. Арендная плата за земельный участок вносится «Арендатором» ежеквартально до 10 числа месяца, следующего за истекшим кварталом, а за четвертый квартал – до 10 декабря путем перечисления денежных средств на расчетный счет № 40101810900000010001 в РКЦ г. Ханты-Мансийска, УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре (департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута), БИК 047162000 ИНН № 8602015954, КПП 860201001, ОГТМО 71876000, КБК 070 1 11 05024 04 0000 120.

Платеж считается поступившим с момента зачисления денежных средств на счет департамента имущественных и земельных отношений Администрации города.

«Арендатор» вправе вносить платежи за аренду «Участка» досрочно.

Арендная плата за квартал, в котором прекращается Договор, вносится не позднее дня прекращения Договора.

4.5. Арендная плата за время фактического пользования земельным участком начиная с 01.01.2015 до заключения Договора, включая период квартала, в котором заключен Договор (до последнего дня последнего месяца квартала включительно), должна быть внесена не позднее срока очередного платежа, наступающего после заключения Договора.

4.6. «Арендатор» информирует «Арендодателя» о производстве платежа путем предоставления платежного документа в течение 10 дней с момента производства платежа. В платежном документе обязательно указываются номер и дата договора, период, за который вносится платеж, наименование платежа.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. За нарушение сроков внесения арендной платы начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

5.2. В случае нарушений условий Договора «Стороны» несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Привлечение к ответственности не освобождает «Стороны» от исполнения обязательств по Договору.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

6.1. Договор составлен в 3 экземплярах по одному для каждой из «Сторон» и для Сургутского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре.

6.2. Споры по Договору подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения «Арендодателя».

6.3. «Стороны» предусматривают возможность использования факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования.

6.4. При обороте объекта недвижимости, находящегося на «Участке», к новому собственнику переходят все права и обязанности по Договору.

6.5. Платежи по Договору от третьих лиц принимаются при условии указания в платежном документе сведений об «Арендаторе», за которого вносится плата, а также сведений согласно пункту 4.6 Договора.

6.6. «Арендатор» не имеет преимущественного права на заключение Договора на новый срок.

Исполнитель: Петрова Л.А.

Тюмен
автоно
г. Сур
р/сч.
г. Ха
БИК
ОГР
ИНН

М
К

вартально д
10 декабр
01 в РКЦ
департамен
047162000
00 120.
в на счет

зднее дня

начиная
Договор
сена не

путем
ежа. В
торый

/300
ень

5 в
не

я

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

«Арендодатель»

Тюменская обл., Ханты-Мансийский
автономный округ - Югра,
г. Сургут, ул. Энгельса, 8,
р/сч. № 40206810700000310035 в РКЦ
г. Ханты-Мансийска
БИК 047162000
ОГРН 1028600603525
ИНН 8602020249

«Арендодатель»

М.П.

Клочков В.Д.

«Арендатор»

Тюменская обл., Ханты-Мансийский
автономный округ - Югра,
г. Сургут, ул. Маяковского, д. 15
р/сет 40702810167170101356
в Западно-Сибирском Банке Сбербанка РФ
г. Тюмень
БИК 047102651
ИНН 8602017038
ОГРН 1028600587069
Тел.: 37-65-00, 52-43-11, 37-67-25

«Арендатор»

Юркин В.Н.

ПОДПИСИ СТОРОН.

Исполнитель Петрова Л.А.

1. Общие сведения

п. республика, край	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
п	
инициальное образование	городской округ город Сургут
нахождение	г.Сургут, ул. Индустриальная, 38/2
объекта	Нежилое здание
иснование объекта	Котельная № 11
тарный номер	71.136.001.00180060
ровый номер	16.10.000000.0000.71.136.001.00180060
ическая характеристика	Общая площадь - 236,5 м2
ичение	Коммунальное хозяйство
вливающие объекта	А, А1
строений	
сооружений	

№	Название составляющих объекта	Краткое описание	общая площадь (кв.м)	площадь застройки (кв.м)	протяжен- ность (м)	№ инвентарный
2	3	4	5	6	7	
	Котельная № 11	одноэтажное, нежилое, стены - железобетонные панели, каркас металлический, перегородки - кирпичные, фундамент - железобетонный.	236,5	252,2		

общая площадь здания	236,5
площадь мест общего пользования	
площадь территории	
площадь застройки территории	252,2
площадь по дорогам и проездам	

Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись дата
Котельная № 11	Водоснабжения из системы муниципальной собственности г. Сыктывкар - № 15-10/935 (об) от 13.10.2008	Усик В.Г.	 15.10.2008



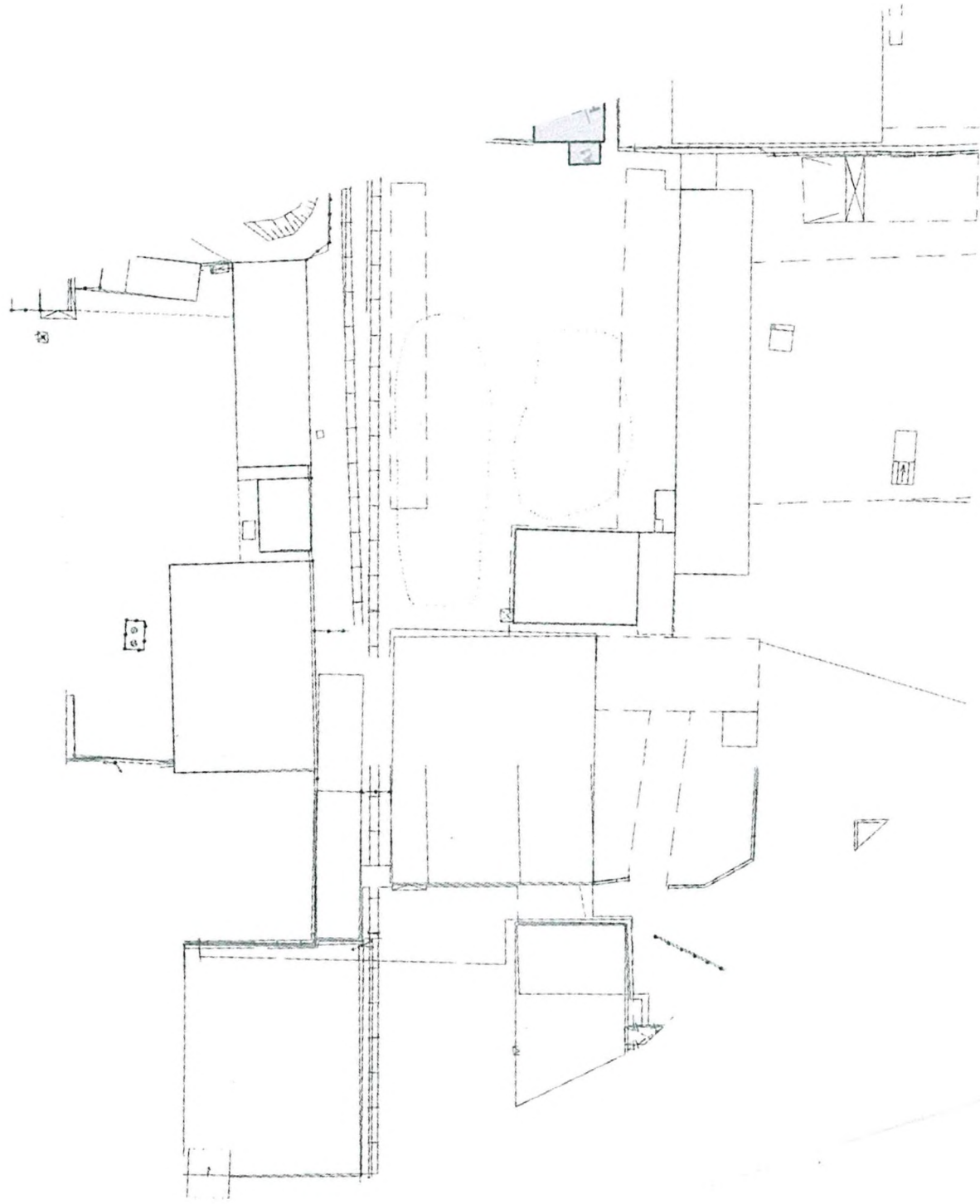
Объекта	Нежилое здание
Основание	Котельная № 11
ста	
ч	
ципальное	
ювание	городской округ город Сургут
онный пункт	г.Сургут
ч застройки	
рождение	
И	Индустриальная
ма	38/2
ис	

серийный номер	ЖИ-136:001 001180060					
типный номер	240908.001180060					
родовой номер	86	10	0000000	0000	ЖИ-136:001/001180060	
	А	Б	В	Г	Д	Е



000000000000000000000000000000000029752

Ситуэ



95

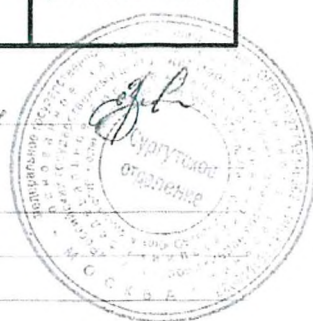
Ситуэ / 1000 / 1000

I. Регистрация права собственности

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

СГМУПТ
Городские
технические службы

Свидетельство о гос. регистрации
права № 86-АА-273444, выдано
25.06.2001



II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

по документам	фактически	Площадь участка			
		застроенная	Незастроенная площадь		
			замощенная	озелененная	прочая
1	2	3	4	5	6
		252,2			

III. Благоустройство здания - кв. м.

Эксплуатационный район	Отопление					Централиз. горячее водоснабже ние	Ванны			
	от ТЭЦ	групп. котельн.	соб. котельн.	от АОГВ	печное		другое	С центр. горяч. водосн.	С газовыми колонкам	С дровяными колонками
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Экспл.	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализа-ция
	Централизованное	Жидким газом		Пассажирские	Грузовые				
	13	14	15	16	17	18	19	20	21

IV. Общие сведения

Назначение коммунальное хозяйство

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	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)
1	2	3	4
A	Основное строение	$12,40 \cdot 18,60$	230,6
A1	Основной пристрой	$4,15 \cdot 5,20$	21,6

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

А Основное строение

Год постройки 1979 г.

Число этажей 1

вид капитального ремонта г.

Год реконструкции

значительности I

Вид отделки простая

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 %	Процент износа к строению	Текущие изменения износ %	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
элемент	железобетонный		9	1	9,0	20	1,80		
перегородки	железобетонные панели, каркас металлический; перегородки - кирпичные	отслоение и выветривание раствора в стыках, следы протечек через стыки внутри здания, трещины	24	1	24,0	30	7,20		
пол	плоский линолеум	трещины на потолке	17	1	17,0	40	6,80		
крыша	рулонная	вздутие поверхности, трещины разрывы /местами/ верхнего слоя кровли, проникание влаги в помещение	9	1	9,0	40	3,60		
пол	бетонные, плитка	стирание поверхности в ходовых местах ; выбоины	4	1	4,0	40	1,60		
двери	оконные - 2-е глухие; дверные - простые, металлические	дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки, приборы частично утрачены или неисправны	17	1	17,0	40	6,80		
стены	побелка, покраска	окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия.	7	1	7,0	60	4,20		
технические устройства	центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, вентиляция, электроосвещение	следы ремонтов, система отопления, электрооснабжения, водоснабжения отключена	12	1	12,0	60	7,20		
работы	отметка	трещины	1	1	1,0	30	0,30		
			100,0		100,0		39,5		
% износа, приведенный к 100 :			процент износа, (гр 9)х100 удельный вес (гр 7)		=		40		

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера A1 Основной пристрой

Год постройки 1979 г.

Число этажей I

Год капитального ремонта г.

Год реконструкции

Группа капитальности III

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 %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	эле-мента	к стро-ению
1	Фундаменты	железобетонный ленточный	трещины в швах между блоками, высолы и следы увлажнения стен	11	1	11.0	25	2.75		
2	Стены, перегородки и колонны	панели типа "сэндвич" по металлическому каркасу	незначительное искривление горизонтальных линий, щели в стыках панелей	36	1	36.0	40	14.40		
3	Перекрытия и покрытия	панели типа "сэндвич"	щели в стыках панелей	11	1	11.0	40	4.40		
4	Кровля	рулонная	вздутие поверхности, трещины разрывы /местами/ верхнего слоя кровли	9	1	9.0	40	3.60		
5	Полы	бетонные	стирание поверхности в ходовых местах ; выбоины	7	1	7.0	30	2.10		
6	Проемы	оконные - 2-х глухое; дверные - металлические	повреждение наличников, повреждения и перекосы обвязок	8	1	8.0	40	3.20		
7	Отделочные работы	обшито жестко, окрашено	потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и потеки.	4	1	4.0	30	1.20		
8	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	отопление, вентиляция, электроосвещение	следы ремонтов, система отопления, электроснабжения отключена	11	1	11.0	50	5.50		
9	Прочие работы	отмостка	трещины	3	1	3.0	30	0.90		
ИТОГО				100.0	100.0			38.1		

% износа, приведенный к 100 : $\frac{\text{процент износа (гр 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр 7)}} = 38$

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование строений и сооружений	№ табл.	Измерит.	Стоим. измерит. по таблице	Ценност. коэфф.	Стоим. после прим. ценност. коэфф.	Стоим. измерит. с поправк.	Количество во (объем, площадь).	Восстановительная стоим. в ценах 1998 г.	% износа	Действительная стоим. в ценах 1998 г.
Основное строение	4/81 б	куб.м	21,20	1	21,20	452,41	1153,00	521 629	40	312 977
Окноной пристрой	18/3 а	куб.м	23,50	1	23,50	501,49	69,00	34 603	38	21 454

Техническое описание ограждений и сооружений (замощений) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Год постройки	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная	% износа	Действительная
			длина м	ширина, высота, м									
Заграждение		металлическое ; L=43,7; H=1,20									0	0	
Пост		металлическая; V = 100 м3									0	0	

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

	Восстановительная стоимость в ценах 1998 г.	Действительная стоимость в ценах 1998 г.
Основные строения	556 232,00р.	334 431,00р.
ИТОГО:	556 232р.	334 431р.

Полная балансовая стоимость 2251288,71 руб

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

_____ руб

Инвентарный номер заказчика

25.09.2008

Исполнил:

Журавская Т.П.

25.09.2008

Проверил:

Усик В.Г.

25.09.2008

Начальник отделения

Максимова Т.С.

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
1	Котельная № 11		Усик В.Г.	

Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

XII. Ведомость последующих обследований

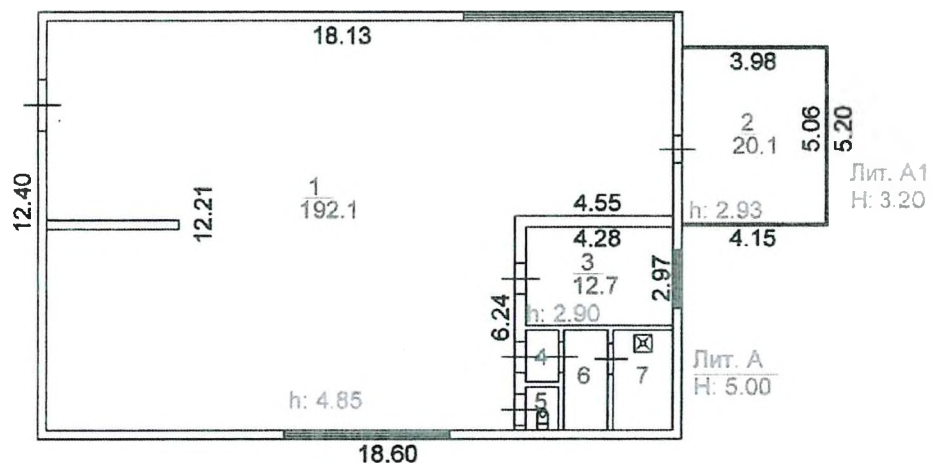
	" " " г.	" " " г.	" " " г.
Исполнил (Ф.И.О., должность)			
Проверил (Ф.И.О., должность)			
Начальник (Ф.И.О.)			

М.П.

М.П.

М.П.

29751



Сургутское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по ХМАО-Югра			
Лист 1	Позтажний план на строение литер А Котельная № 11 ул. Индустриальная, 38/2 г. Сургут		м 1:200
дата	исполнитель	Ф.И.О.	подпись
25.09.08	техник	Журавская Т.П.	
	нач. отделения	Максимова Т. С.	

ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

№ 11

г.Сургут, ул. Индустриальная, 38/2

Номер этажа или эта	Номер по плану строения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру:	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещение:		Высота помещений по внутрен. обмеру:	Итоговые суммы:	Категория помещений:
				основная:	вспомогательная:			
	1	котельная	$18,13*12,21-4,55*6,24-3,00*0,30$	192,1		4,85	192,1	производственное
	2	машинный зал	$3,98*5,06$	20,1		2,93	20,1	производственное
	3	кабинет	$4,28*2,97$	12,7		2,90	12,7	производственное
	4	коридор	$1,47*1,10$		1,6		1,6	производственное
	5	туалет	$0,95*1,35$		1,3		1,3	производственное
	6	раздевалка	$1,28*2,94$		3,8		3,8	производственное
	7	душевая	$2,91*1,7$		4,9		4,9	производственное

в стажу 1

224.9

11.6

236,5

224.9

11,6

236.5

	основным	исполн.	поход
производственное	224,9	11,6	236,5
	224,9	11,6	236,5



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре
повторное, взамен свидетельства: серия 86-АА № 273144, дата выдачи 25.06.2001г.

Дата выдачи:

"22" сентября 2014 года

Документы-основания: • Приказ Департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации города Сургута № 8/1 от 04.02.1999г. "О закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения за Сургутским городским муниципальным унитарным предприятием "Городские тепловые сети".

• Договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения за Сургутским городским муниципальным унитарным предприятием "Городские тепловые сети" № 24 от 24.03.1999г.

Субъект (субъекты) права: Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие "Городские тепловые сети", ИНН: 8602017038, ОГРН: 1028600587069, дата гос.регистрации: 18.02.1999, наименование регистрирующего органа: Администрация города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области, КПП: 860201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Маяковского

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Котельная №11, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 236,5 кв.м, инв.№ 71:136:001:001180060, лит. А, А1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Индустриальная, 38/2

Кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101224:449

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" июня 2001 года сделана запись регистрации № 86-01/09-36/2001-67

Регистратор

Фролова Н.



86-АВ 866843



СУРГУТСКОЕ ГОРОДСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ГОРОДСКИЕ ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ
(СГМУП «ГТС»)

ул. Маяковского, 15, г. Сургут,
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Нюменская область, 628403
приемная тел. 52-43-11; факс 37-65-00
канцелярия тел. 52-43-23; факс 37-67-25
E-mail: gts@surgutgts.ru
Сайт: www.surgutgts.ru

ОГРН 1028600587069
ИНН 8602017038 - КПП 860201001
Р/счет 40702810167170101356
Западно-Сибирское отделение №8647
ПАО Сбербанк г. Тюмень
БИК 047102651
К/с 30101810800000000651

06.04.2022 № 2828

На исх. № _____

На вх. № _____

Директору
ООО «Признание»
Мельник М.В.

Об оценке объектов по договору №
100-47 от 25.03.2022

Уважаемая Мария Валерьевна!

Между СГМУП «ГТС» (заказчик) и ООО «Признание» (Исполнитель) заключен договор на оказание услуг по оценке от 25.03.2022 № 100-47 (далее – договор).

По условиям договора заказчик поручает, а исполнитель принимает на себя обязательства по проведению оценки объектов:

- котельная №11, назначение: нежилое здание, общая площадь 236,5 кв. м., по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Индустриальная, 38/2, кадастровый номер 86:10:0101224:449, инв. №10041;
- насосная станция, назначение: нежилое здание, общая площадь 65,5 кв.м., по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Индустриальная, 38/2, сооружение 1, кадастровый номер 86:10:0101224:497, инв. № 20300.

Целью проведения оценки рыночной стоимости объектов является определение начальной цены договора купли-продажи, по которой имущество планируется к отчуждению на аукционе.

Нежилые здания расположены на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101164:17. Проезд к земельному участку (соответственно и к объектам) возможен только через смежный земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101164:891, принадлежащий на праве собственности третьему лицу. При этом договорные отношения, регламентирующие проезд через



земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101164:891 между СГМУП «ГТС» и собственником данного земельного участка не установлены.

На основании изложенного, при проведении оценки рыночной стоимости объектов недвижимости по договору на оказание услуг по оценке от 25.03.2022 №100-47 прошу Вас учесть указанные обстоятельства.

Директор



В.Н. Юркин

Ведущий юрист-консульт СЗиНО
Миннебаев Р.Р.
т. 7 (3462) 52-43-24, доб. 175



Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <u>1</u>
Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов: _____	
09.09.2020 № 99/2020/346952239	
Кадастровый номер:	86:10:0101224:497
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101224
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 71:136:001:001180070, Кадастровый номер: 86:10:0000000:0000:71:136:001:001180070
Адрес:	Ханты-Мансийский - Югра (ао), Сургут (г.), Индустриальная (ул.), дом 38/2, сооружение 1
Площадь, м²:	65,5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Насосная станция
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1979
Кадастровая стоимость, руб.:	304050,56

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <u>1</u> Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____ Всего листов: _____	
09.09.2020 № 99/2020/346952239	
Кадастровый номер:	86:10:0101224:497

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незавидаельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, наименованием «нежилое здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
09.09.2020 № 99/2020/346952239	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	86:10:0101224:497
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие "Городские тепловые сети". ИНН: 8602017038
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Хозяйственное ведение, № 86-01/09-36/2001-68 от 25.06.2001
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Муниципальное образование городской округ город Сургут
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Собственность, № 86-86-03/007/2011-036 от 19.01.2011
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Техническое описание объекта недвижимости

1. Общие сведения

асть, республика, край	Тюменская область, Хантай-Магсийский автономный округ - Югра
и	
иципальное образование	городской округ город Сургут
онахождение	г.Сургут, ул. Индустрйальная, 38/2, сооружение 1
объекта	Нежйлое здание
енование объекта	Насосная станция над водозаборной скважиной
ентарный номер	81.13Е.001.001180070
стровый номер	8Е.10.0000000.0000 81.13Е.001.001180070
ическая характеристика	Общая площадь - 65,5 м2
значение	Производственное
влиющие объекта	Б
ыстроений	
ы сооружений	

2. Состав объекта

№	Название составляющих объекта	Краткое описание	общая площадь (кв. м)	площадь застройки (кв. м)	протяжен- ность (м)	№ инвентарны
	2	3	4	5	6	7
	Насосная станция над водозаборной скважиной	одноэтажное, нежелезные - кирпичные, фундамент железобетонный ленточный.	65,5	90,0		

общая площадь здания	65,5
----------------------	------

площадь мест общего пользования

площадь территории:

площадь застройки территории 90,0

площадь по дорогам и проездам

3. Постановка на технический учет

Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись дата
Насосная станция над колодезной скважиной	Выписка из реестра муниципальной собственности г. Сургут от 15.10.2008 (№) от 13.10.2008	Усик В.Г.	 13.10.2008

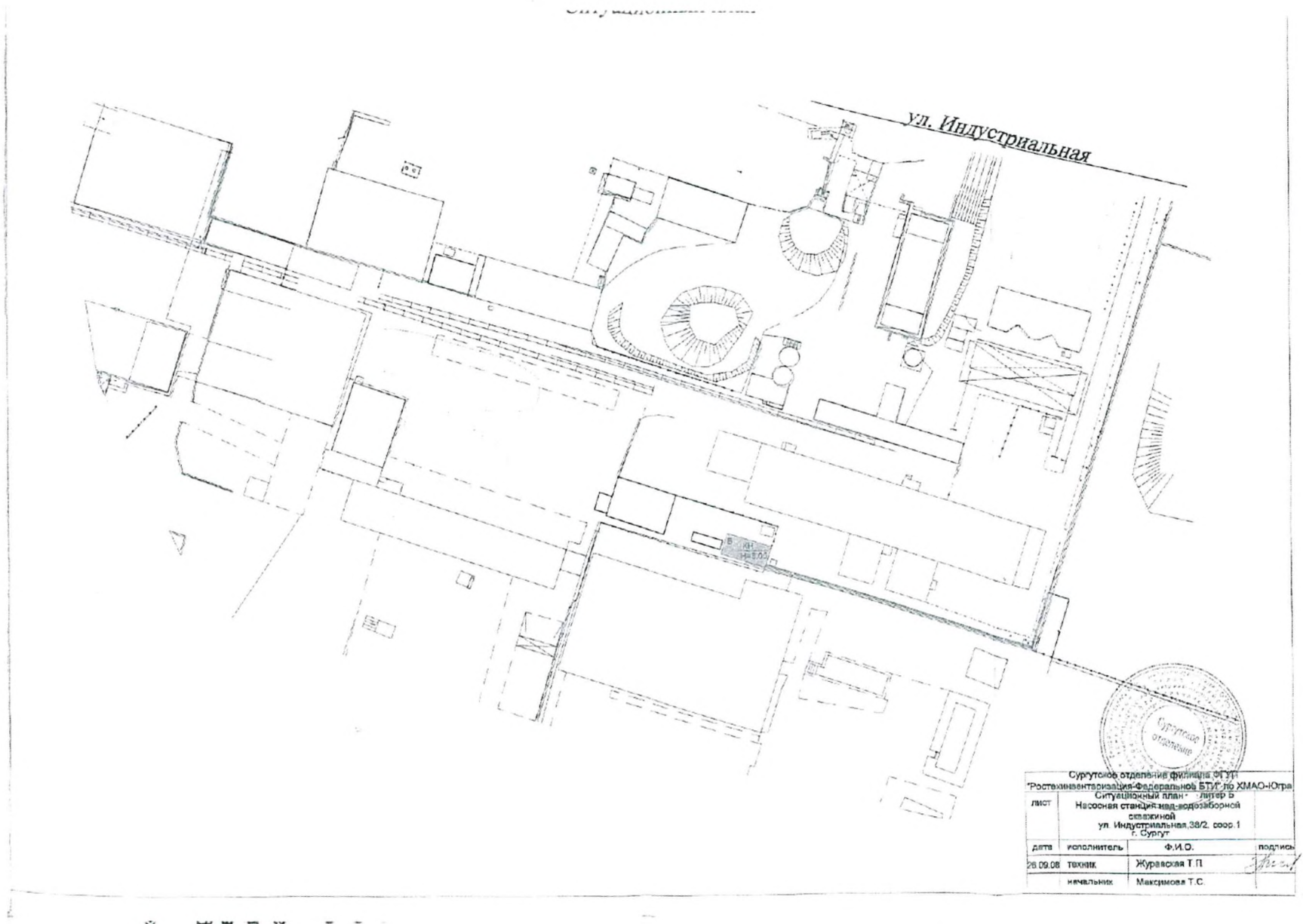
time:



объекта	Нежилое здание
назначение	Насосная станция над водозаборной скважиной
адрес	
административное деление	городской округ город Сургут
населенный пункт	г.Сургут
на застройки	
рождение	
адрес	Индустриальная
дома	38/2, сооружение 1
участок	

старый номер	81-136-001 00180070					
новый номер	2409081 001 00180070					
аровый номер	86	10	0000000	0000	81-136-001 00180070	
	А	Б	В	Г	Д	Е

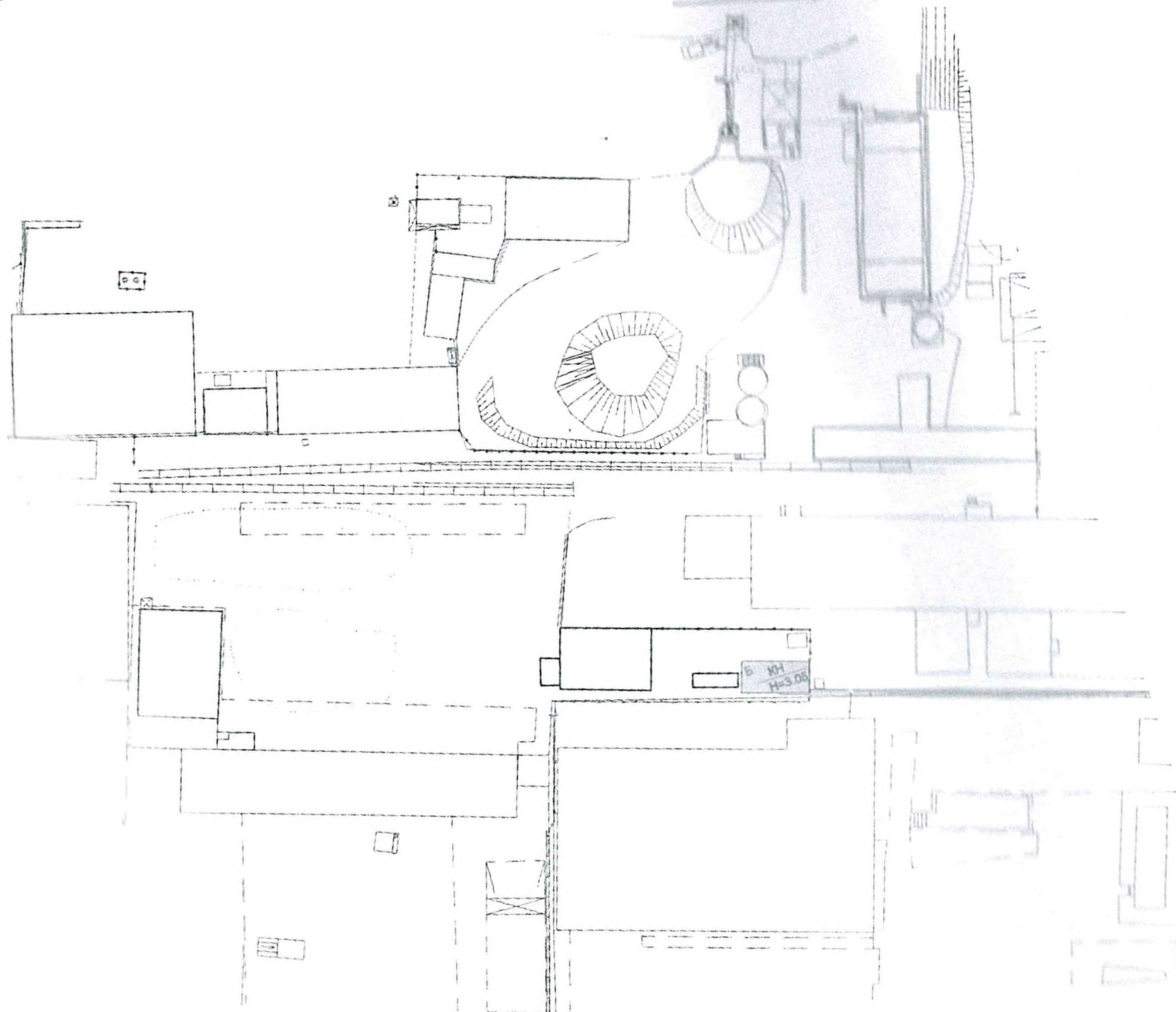
000000000000000000000060000090000000029753



Сургутское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральной БТИ" по ХМАО-Югра			
Ситуационный план - листер В			
Насосная станция завод-водозаборной			
станцией			
ул. Индустриальная, 38/2, соор. 1			
г. Сургут			
дата	исполнитель	Ф.И.О.	подпись
26.09.08	техник	Журавская Т.П.	<i>[Signature]</i>
	начальник	Махримова Т.С.	

Ситуационный план

ул. Инду



I. Регистрация права собственности

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

15.10. СГМУП
16.08. "Скорости теплоты сети"
S = 68,4 м.²

Свидетельство о регистрации права 86-АА-873 145
выдано 25.06.2001



II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

Площадь участка					
по документам	фактически	застроенная	Незастроенная площадь		
			заощенная	озелененная	прочая
1	2	3	4	5	6
		90,0			

III. Благоустройство здания - кв. м.

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

Вентиляция	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализа-ция
	Централизованное	Жидким газом		Пассажирские	Грузовые				
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21

29733

IV. Общие сведения

Назначение Производственное

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	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объём (куб)
1	2	3	4	5	6
Б	Основное строение	13,57*6,63	90	3,05	27,4

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Б Основное строение

Год постройки **1979 г.**

Число этажей **1**

Год капитального ремонта **г.**

Год реконструкции

Степень капитальности **I**

Вид отделки **простая**

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 %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа %
2	3	4	5	6	7	8	9	10
Основные работы			1	1	1,0	0	0,00	
Полы	железобетонный ленточный		11	1	11,0	20	2,20	
Стены	кирпичные	выставление швов, ослабление кирпичной кладки	45	1	45,0	30	13,50	
Крыша	панели типа "сэндвич"	трещины в стыках панелей; утеплитель слежался	7	1	7,0	30	2,10	
Кровля	рулонная	вздутие поверхности, трещины, разрывы местами/верхнего слоя кровли	4	1	4,0	40	1,60	
Двери	бетонные	стирание поверхности в ходовых местах, выбоины	5	1	5,0	30	1,50	
Окна	дверные - металлические; оконные - 2-е глухие	оконные переплеты рассохлись, покорежились и расшатаны в углах;	3	1	3,0	40	1,20	
Внутренние стены	штукатурка с окраской	выпучивание и отпадение штукатурки	2	1	2,0	50	1,00	
Электроосвещение	электропроводка - закрытая проводка; отопление - от котельной отключено	отопление и электричество	6	1	6,0	50	3,00	
Основные работы	отметка		16	1	16,0	20	3,20	
			100,0	100,0			29,3	

% износа, приведенный к 100 : $\frac{\text{процент износа, (гр.9)х100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 29$

29733

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литер	Наименование строений и сооружений	№ табл.	Измерит.	Стоим. измерит. по таблице	Ценност. коэфф.	Стоим. после прим. ценност. коэфф.	Стоим. измерит. с поправк.	Количество (объем, площадь)	Восстановительная стоим. в ценах 1998 г.	% износа	Действительная стоимость
Б	Основное строение	3/67 и	куб м	65,00	1	65,00	1 387,10	274,00	380 065	29	

IX. Техническое описание ограждений и сооружений (замощений) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Год постройки	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная
				длина м	ширина, высота, м							
1	Скважина артезианская		h = 100 м; труба стальная; скважина оборудована насосом погружным ЭЦВ-8-25									0

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

	Восстановительная стоимость в ценах 1998 г.	Действительная стоимость в ценах 1998 г.
цель оим. 1998 строения	380 065,00р	269 846,00р.
ИТОГО:	380 065р.	269 846р.

269 руб балансовая стоимость 248693,75 руб

точная балансовая стоимость (с учетом износа)

руб

старый номер заказчика

26.09.2008 Исполнил: Журавская Т.П.
26.09.2008 Проверил: Усик В.Г.
26.09.2008 Начальник отделения Максимова Т.С.

Постановка на технический учет

Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись дата
Насосная станция над подозаборной скважиной		Усик В.Г.	

Ранее присвоенные (справочно):

старый номер	
строительный номер	
ра	

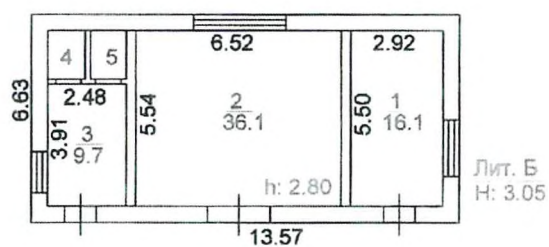
XII. Ведомость последующих обследований

	г	г	г
(Ф.И.О., должность)			
(Ф.И.О., должность)			
(Ф.И.О.)			

М.П.

М.П.

М.П.



Сургутское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по ХМАО-Югра			
Лист 1	Полэтажный план на строение литер Б Насосная станция над водозаборной скважиной ул. Индустриальная, 38/2, соор. 1 г. Сургут		м 1:200
дата	исполнитель	Ф.И.О.	подпись
25.09.08	техник	Журавская Т.П.	
	нач. отделения	Максимова Т. С.	

СУРГУТСКОЕ ГОРОДСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ГОРОДСКИЕ ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ
(СГМУП «ГТС»)

ул. Маяковского, 15, г. Сургут,
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Тюменская область, 628403
приемная тел. 52-43-11; факс 37-65-00
канцелярия тел. 52-43-23; факс 37-67-25
E-mail: gts@surgutgts.ru
Сайт: www.surgutgts.ru

ОГРН 1028600587069
ИНН 8602017038 / КПП 860201001
Р/счет 40702810167170101356
Западно-Сибирское отделение № 8647
ПАО Сбербанк г. Тюмень
БИК 047102651
К/с 30101810800000000651

07 апреля 2022 № _____

На исх. № _____ от _____

На вх. № _____ от _____

СПРАВКА

О балансовой стоимости недвижимого имущества на 31.03.2022 года.

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость имущества
1	Котельная № 11, адрес: г.Сургут, ул.Индустриальная, 38/2	520 350,19
2	Насосная станция, адрес: г.Сургут, ул.Индустриальная, 38/2, сооружение 1	39 450,06

Примечание: объекты согласно приказу № 31-01 от 10.02.2020 на основании Решения Думы города Сургута № 469-VI ДГ от 20.09.2019, Постановления Администрации города Сургута № 7910 от 22.10.2019 о даче согласия на отчуждение недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, утвержденной учетной политики предприятия переквалифицированы в оборотные активы и отражены по строке «Долгосрочные активы к продаже».

Главный бухгалтер



Л.С.Савенкова

Бухгалтер 1 категории
Чепанина Е.В.
(3462) 52-43-20



Цель по инфляции

4,0%

Информация

март 2022

16,7%

Ключевая ставка

с 11.04.2022

17,00%

Курс валют

28.04.2022

30.04.2022

\$ USD

72,8764 Р

72,2953 Р

€ EUR

75,9224 Р

75,3117 Р

Все показатели



https://cbr.ru



Банк России



1/6