

Общество с ограниченной ответственностью «Признание»

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

Отчет №016/22М-33-23 об определении рыночной стоимости диспетчерской, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Сосновая, д.11/2 и об определении рыночной стоимости права пользования (годовой арендной платы) земельного участка, расположенного по адресу: ХМАО- Югра, г.Сургут, ул.Сосновая, д.11/2

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.

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» (объект капитального строительства) и принадлежащего на праве собственности Муниципальному образованию городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (земельный участок).

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%)
Диспетчерская	86:10:0101164:322	152,6	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Сосновая, д.11/2	1 258 333,33	1 510 000,00	-	-
Земельный участок	86:10:0101247:2986	247	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Сосновая, д.11/2	-	-	42 416,67	50 900,00

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

Отчет утвердил руководитель  М.В.Мельник



СОДЕРЖАНИЕ

Титульный лист отчёта

СОДЕРЖАНИЕ	3
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА.....	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Основные факты и выводы.....	5
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	6
1.3.1. Сведения о Заказчике Оценки.....	6
1.3.2. Сведения о юридическом лице, выступающем исполнителем по оказанию услуг.....	6
1.3.3. Сведения об Оценщиках, оказывающих услуги на основании трудового договора юридическому лицу – исполнителю работ	7
1.3.4. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах.....	8
1.4. Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки Объекта.....	8
1.5. Последовательность определения стоимости Объекта	9
1.6. Примененные стандарты оценки	9
1.7. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных	10
1.8. Методология оценки земельного участка: подходы и методы.....	10
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
2.1. Местоположение и окружение объекта оценки	15
2.2. Характеристика Объекта оценки	18
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	20
3.2. Анализ рынка Ханты-Мансийского автономного округа	20
3.3. Рынок недвижимости, его структура и объекты.....	22
3.4. Анализ наиболее эффективного использования	23
ВЫВОДЫ ПО ГЛАВЕ «АНАЛИЗ РЫНКА»:	24
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
4.1. Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода	25
4.2. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	30
4.3. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	31
4.4. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости оцениваемого имущества	32
ГЛАВА 5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	33
5.1. Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	33
5.2. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости оцениваемого имущества	46
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	48
6.1. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода (метод мультипликатора арендной платы).....	48
ГЛАВА 7. ИТОГОВОЕ ОБОБЩЕНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	50
ГЛАВА 8. ГЛОССАРИЙ.....	52
ГЛАВА 9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	53
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	60

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	Диспетчерская, общей площадью 152,6 кв.м. Земельный участок, общей площадью 247 кв.м.
Место нахождения объекта оценки	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Сосновая, д.11/2
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 произведенной 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 и расположены в соответствующем разделе отчета.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов	04.05.2022г.

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
информации	

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»
Правоустанавливающие (право подтверждающие) документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 86-АБ номер 473149 от 24.08.2012г. Договор аренды земельного участка №620 от 02.09.2013г.
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Не зарегистрировано (не выявлено) ²
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	Диспетчерская, общей площадью 152,6 кв.м. Земельный участок, общей площадью 247 кв.м.
Место нахождения объекта оценки	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Сосновая, д.11/2
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	Диспетчерская	Земельный участок
Затратный подход, руб.	1 510 000.00	отказ от применения. обоснование описано в соответствующем разделе
Сравнительный подход, руб.	отказ от применения. обоснование описано в соответствующем разделе	636 000.00
Доходный подход, руб.	отказ от применения. обоснование описано в соответствующем разделе	отказ от применения. обоснование описано в соответствующем разделе
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб., в том числе НДС (20%)	1 510 000,00	636 000,00

Ограничения и пределы применения полученной информации:

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

² <https://rosreestr.gov.ru>

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 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

Реквизит	Значение
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 predetermined 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.	Свидетельство о государственной регистрации права	серия 86-АБ номер 473149 от 24.08.2012г.
2.	Договор аренды земельного участка	№620 от 02.09.2013г.
3.	Технический паспорт	по состоянию на 27.10.2009г.
4.	Справка	№6/н от 07.04.2022г.

1.8. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ

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

Для оценки стоимости земельного участка используют методы, согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества России от 07.03.2002г. №568-р, перечисленные ниже.

На **сравнительном** подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На **доходном** подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы **затратного** подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. В чистом виде затратный подход к оценке земли не применяется.

Метод сравнения продаж применяется для оценки, как застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок. При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

ВЫВОД:

В рамках доходного подхода при оценке земельного участка – не использовался. 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 объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО №3, ч.4, п.11) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

В рамках сравнительного подхода при оценке земельного участка использовался метод сравнения продаж. Рынок продажи земельных участков за последнее время получил небольшое

развитие, поэтому у Оценщика имеется информация о продажах земельных участков на дату оценки.

Применение затратного подхода к земельному участку невозможно, поскольку земля является объектом, созданным природой и затратный подход в полном объеме и классическом понимании, не может быть применён к оценке земельного участка. Применение затратного подхода, носит формальный характер и в рассматриваемом случае недостаточно точно характеризует особенности местоположения, кроме того, данный подход не рассматривает недвижимость как источник дохода.

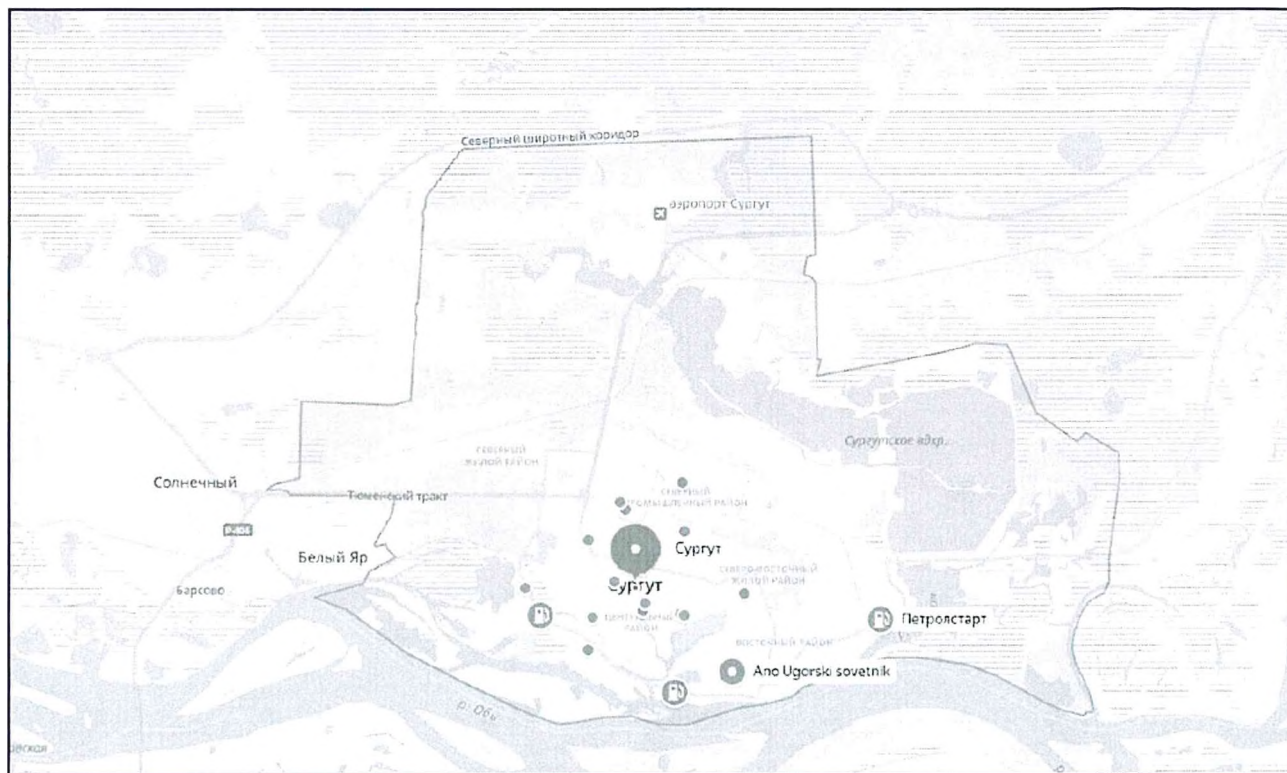
В настоящем отчете земельный участок рассчитывается в рамках сравнительного подхода.

№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
	3.3000	1.1250	0.0293
	1.8000	1.0000	0.0180
	6.6000	3.6000	0.0183
	1.3433	1.3139	0.0102
	2.5063	0.9326	0.0269
	3.9600	3.6000	0.0110
	9.0000	3.6145	0.0249
	3.0938	1.2857	0.0241
строка 5	0.3254	0.3600	0.0090
	0.5500	0.3758	0.0146
	1.8333	1.1250	0.0163
	0.5556	1.0000	0.0056
	3.6667	3.6000	0.0102
	0.7463	1.3139	0.0057
	1.3924	0.9326	0.0149
	2.2000	3.6000	0.0061
	5.0000	3.6145	0.0138
	1.7188	1.2857	0.0134
строка 6	0.0888	0.1000	0.0089
	0.1500	0.1044	0.0144
	0.5000	0.3125	0.0160
	0.1515	0.2778	0.0055
	0.2727	0.2778	0.0098
	0.2035	0.3650	0.0056
	0.3797	0.2591	0.0147
	0.6000	1.0000	0.0060
	1.3636	1.0040	0.0136
	0.4688	0.3571	0.0131
строка 7	0.4361	0.2740	0.0159
	0.7370	0.2860	0.0258
	2.4567	0.8563	0.0287
	0.7444	0.7611	0.0098
	1.3400	0.7611	0.0176
	4.9133	2.7400	0.0179
	1.8658	0.7098	0.0263
	2.9480	2.7400	0.0108
	6.7000	2.7510	0.0244
	2.3031	0.9786	0.0235
строка 8	0.2337	0.3860	0.0061
	0.3950	0.4029	0.0098
	1.3167	1.2063	0.0109
	0.3990	1.0722	0.0037
	0.7182	1.0722	0.0067
	2.6333	3.8600	0.0068
	0.5360	1.4088	0.0038
	1.5800	3.8600	0.0041
	3.5909	3.8755	0.0093

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект располагается в Ханты-Мансийском автономном округе – Югра, город Сургут³.



Сургут — 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.

³ <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 годах 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 - ОАО «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 ⁴ 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.

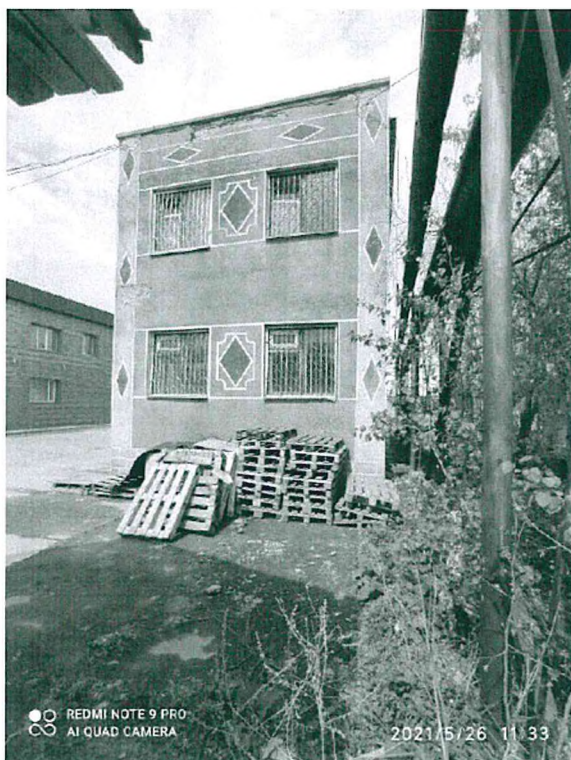
Таблица 8. Описание объекта оценки

Наименование объекта оценки	Диспетчерская
Кадастровый номер (условный)	86:10:0101164:322
Балансовая стоимость	664 437.00 руб.
Площадь	152,6 кв.м.
Строительный объем	701,8 куб.м.
Фундамент	Монолитный
Стены	Железобетонные панели
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные плиты
Кровля	Битумно-резиновая мастика, утеплитель, стяжка
Год завершения строительства	1998

В целом состояние объекта оценки принимается как удовлетворительное. Осмотр

⁴ 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

объекта оценки не производился. фотоматериалы предоставлены заказчиком.



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.⁵

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

⁵ <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, Новооганск, Октябрьское, Андра, Приобье, Талинка, Зеленоборск, Таежный, Агириш, Коммунистический, Пионерский, Советский, Малиновский, Белый Яр, Барсово, Федоровский, Лянтор);
- 58 сельских поселений (Верхнекалымский, Казым, Лыхма, Полноват, Сорум, Сосновка, Саранпауль, Приполярный, Светлый, Хулмисунт, Леуши, Мультмья, 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, Красноленинский, Луговой, Согом, Нялинское, Кышик, Селиярово, Сибирский, Выкатной, Шаппа).

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 – мелiorативные 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 9. 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 укрупнённым 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 (объём) 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 10. Источник информации, использованный при оценке

Наименование объекта оценки	Источник информации аналога сравнения	
	Наименование сборника	Шифр сборника
Диспетчерская	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания 2016"	пИТЗ.07.000.0346

Таблица 11. Затраты на замещение оцениваемого объекта

Наименование объекта оценки	Диспетчерская
Ед.изм.	куб.м.
$V(S)$	701.8
$Ц, \text{руб.}$	5 171.00
$\Delta V (\Delta S)$	1.22
k_1	1.215
k_2	1.273
k_3	1.200
Стоимость затрат на замещение, руб., в том числе НДС (20%)	8 217 385,47

Расчет величины накопленного износа

В соответствии с затратным подходом должны быть учтены три вида износов:

физический, функциональный и внешний.

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

K_{ϕ} – коэффициент физического износа

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

$K_{\text{э}}$ – 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

Физический износ здания или сооружения возникает в результате воздействия на конструктивные элементы объекта природно-климатических факторов внешней среды. Для расчета физического износа основных конструктивных элементов из сборника показателей восстановительной стоимости выбирается таблица удельных весов конструктивных элементов аналога оцениваемого объекта. Общий процент физического износа здания рассчитывается по формуле:

$$И = q_1 u_1 + q_2 u_2 + \dots + q_n u_n, \text{ где:}$$

q_i – удельный вес i -го конструктивного элемента;

u_i – износ i -го конструктивного элемента в %;

n – число конструктивных основных элементов оцениваемого объекта.

Таблица 12. Расчет физического износа

Наименование элемента и его конструктивный материал	Физический износ элемента по результатам обследования	Удельный вес элемента в стоимости или материалоемкости	Доля физического износа элемента в здании
Фундаменты (подземная часть здания)	35.00%	9.00%	3.15%
Каркас	-	-	-
Стены наружные. возможна отделка	35.00%	20.10%	7.04%
Стены внутренние. перегородки. сантехкабины	-	-	-
Перекрытия и покрытие	35.00%	14.30%	5.01%
Кровли	35.00%	3.80%	1.33%
Лестницы, балконы. лоджии	35.00%	0.60%	0.21%
Проемы	35.00%	8.60%	3.01%
Полы	35.00%	10.50%	3.68%
Внутренняя отделка	40.00%	2.90%	1.16%
Прочие конструкции	-	-	-
Особостроительные работы. лифты	35.00%	4.40%	1.54%

Наименование элемента и его конструктивный материал	Физический износ элемента по результатам обследования	Удельный вес элемента в стоимости или материалоемкости	Доля физического износа элемента в здании
Отопление, вентиляция и кондиционирование	35,00%	10,32%	3,61%
Водоснабжение и канализация	40,00%	7,74%	3,10%
Электроснабжение и освещение	40,00%	6,45%	2,58%
Слаботочные системы	40,00%	1,29%	0,52%
Прочие системы и спец.оборудование	-	-	-
Итого:	36,54%	100,00%	35,94%

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 13. Расчет функционального устаревания

Наименование объекта оценки	Доля функционального устаревания, за год	Время после ввода в эксплуатацию, лет	Функциональное устаревание
Диспетчерская	0.03	24.0	50.81%

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

Таблица 14. Расчет совокупного износа

Наименование объекта	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Совокупный износ
Диспетчерская	79.69%	79.73%	71.70%	98.83%

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:

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

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

C_z – затраты на замещение оцениваемого Объекта;

I_n – накопленный (совокупный) износ.

Таблица 15. Определение рыночной стоимости

Наименование объекта	Стоимость замещения, руб., в том числе НДС (20%)	Совокупный износ	Рыночная стоимость, руб., в том числе НДС (20%)	Рыночная стоимость с учетом допусков и округлений, руб., в том числе НДС (20%)
Диспетчерская	60 942 137.24	98.83%	713 023.01	713 000.00

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 16. 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 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 17. 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 искажать 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 18. Определение весовых коэффициентов и расчет рыночной стоимости

Подходы	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая рыночная стоимость, руб., в том числе НДС (20%)
Затратный	1 510 000.00	1.000	1 510 000.00
Сравнительный	-	-	-
Доходный	-	-	-
		Итого:	1 510 000,00
		Итого с учетом допусков и округлений:	1 510 000,00

ГЛАВА 5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Метод сравнения продаж наиболее применим для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к приобретению аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости объекта оценки. Если такая недвижимость на рынках продаж отсутствует, метод сравнения продаж не используется. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

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

В Стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности дано определение аналога объекта оценки:

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

Оценщиками была изучена информация в рамках сравнительного подхода, для выбора аналогов использовалась информация, полученной из предложений на сайтах агентств недвижимости, газет частных объявлений, интернет-досок объявлений, объявлений на радио и телевидении, устных бесед с собственниками схожих объектов и др.

Таблица 19. Аналогичные объекты актуальные по состоянию на дату оценки

№ п/п	Тип	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Цена, руб./кв.м.	Наличие коммуникаций	Наличие улучшений	Источник информации
1	промназначения	ул.Профсоюзов, д.11	169 000 000,00	50 000	3 380,00	по границе	нет	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2345416386
2	промназначения	ш.Нефтеюганское, д.4	100 000 000,00	47 900	2 087,68	по границе	нет	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_479_ga_promnaznacheniya_2343586411
3	промназначения	ул.Пионерная	30 000 000,00	16 000	1 875,00	по границе	нет	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_160ga_promnaznacheniya_2348891180
4	промназначения	ул.Сосновая	99 000 000,00	18 000	5 500,00	по границе	нет	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_2172369575
5	промназначения	п.Юность	55 000 000,00	18 000	3 055,56	по границе	нет	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_2062812550
6	промназначения	п.Кедровый	15 000 000,00	5 000	3 000,00	по границе	нет	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1399319597
7	промназначения	р-н ГРЭС	73 700 000,00	13 700	5 379,56	по границе	нет	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_137_ga_promnaznacheniya_2172083608
8	промназначения	ш.Нефтеюганское	39 500 000,00	19 300	2 046,63	по границе	нет	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_193_ga_promnaznacheniya_2070713153
9	промназначения	ул.30 лет Победы	25 000 000,00	5 000	5 000,00	по границе	нет	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_50sot._promnaznacheniya_2189608727
10	промназначения	ул.Базовая	11 000 000,00	4 980	2 208,84	по границе	нет	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_498_sot._promnaznacheniya_23783177

№ п/п	Тип	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Цена, руб./кв.м.	Наличие коммуникаций	Наличие улучшений	Источник информации
								90
11	промназначения	Северный район	32 000 000,00	14 000	2 285,71	по границе	нет	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_promnaznacheniya_769577552

В процессе анализа оценщиком были отобраны аналогичные объекты, наиболее подходящие объекту оценки, характеристики которых указаны в нижеприведенной таблице.

Отбор объектов происходил по следующим критериям:

- предполагаемое использование объектов
- расположение на территории населенного пункта
- наиболее точная информация

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемого земельного участка выбирается количество рублей за квадратный метр площади земельного участка. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади.

Данные об отобранных для сравнения объектах-аналогах показаны в нижеприведенной таблице.

Таблица 20. Корректировки для объектов-аналогов

Характеристика сравнения	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Назначение объекта	промназначения	промназначения	промназначения
Адрес	ХМАО-Югра, г.Сургут, п.Юность	ХМАО-Югра, г.Сургут, п.Кедровый	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Базовая
Цена предложения, руб.	55 000 000.00	15 000 000.00	11 000 000.00
Общая площадь, кв.м.	18 000.00	5 000.00	4 980.00
Цена, руб./кв.м.	3 055.56	3 000.00	2 208.84
Право собственности	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи/предложения	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (время продажи/ предложения)	мар.22	мар.22	апр.22
Наличие коммуникаций	не заведены на участок, не подключены	не заведены на участок, не подключены	заведены на участок, не подключены
Наличие ограничений и обременений	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Источник информации	см.Приложение 2 настоящего отчета	см.Приложение 2 настоящего отчета	см.Приложение 2 настоящего отчета

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам – аналогам.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравниваемых.
- Приведение ряда показателей стоимости сравниваемых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.
- При корректировке цен продаж объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки.

Процентная поправка обуславливает коэффициент, на который умножается цена объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой его характеристики от оцениваемого объекта.

В данном разделе используются процентные поправки, которые определяются как процент от цены, полученной на предыдущем этапе корректировки. При этом скорректированная цена объекта-аналога после учета следующей по счету процентной поправки вычисляется по следующей формуле:

$$Ц_{пi} = Ц_{п} * (i - 1) * (1 + П_{пi}), \text{ где:}$$

Ц_п (i-1) – цена объекта аналога до внесения i-й поправки,

П_{пi} – величина i-й поправки

Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

1. Право собственности: сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Данная поправка отображает разницу в правовом положении земельного участка, подлежащего оценке и земельных участков аналогов. В настоящей работе оценивается право собственности на земельный участок. Передаваемые имущественные права на объекты-аналоги по информации, представленной в объявлениях о передаваемых правах, отсутствуют. Оценщик предполагает, что в таких случаях право собственности на земельный участок маловероятно, т.к. наличие такого право увеличивает ликвидность объекта и скрывать такую информацию в объявлении на продажу не логично.

Для корректировки стоимости аналогов, находящихся на различных правах, оценщиками были использованы данные Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород, (Лейфер Л. А., Шегурова Д.А. 2016г.), в котором приведены усредненные показатели по городам России отношения цен земельных участков, передаваемых на правах аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности.

Таблица 21. Корректировка на передаваемые права по земельным участкам

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.87	0.86	0.89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.80	0.78	0.82

В соответствии с вышесказанным, поправка на тип права не применяется, так как является муниципальной собственностью.

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

К наиболее распространенным условиям сделки относят:

- продавец выплачивает пункты, т.е. проценты от кредита, которые залогодатель требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

- финансирование сделки с объектами-аналогами самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при банковском проценте. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Оплата с рассрочкой – оценивается исходя из ставки рефинансирования ЦБ.

В настоящем отчете выбранные аналоги имеют одинаковые условия оплаты, поэтому дополнительная корректировка не требуется.

3. Поправка на торг: так как в расчетах используются данные о цене предложения аналогов, необходимо сделать скидку на уторговывание, поскольку цена сделки на рынке зачастую бывает ниже, чем цена предложения продавца.

Скидка для данного земельного участка принимается в размере 10,2%. В рамках данного отчета, скидка на торг была определена на основе «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016.

4. Условия рынка (время продажи/предложения): в связи с тем, что соотношение спроса и предложения на рынке земельных участков изменяется с течением времени, цена предложения в разных промежутках времени также различна.

В нашем случае поправка на условия рынка применялась несмотря на то, что срок экспозиции земельных участков составляет три года.

5. Местоположение: Местоположение оказывает решающее влияние, как на величину арендной платы, так и на стоимость недвижимости.

Таким образом, поправка на местоположение в отношении аналогичных объектов №1-3 составляет 0%.

6. Общая площадь: как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Площадь оцениваемого объекта отличается от площадей аналогов. Опыт риэлтерских агентств показывает, что в соответствии с принципом спроса и предложения земельные участки с меньшей площадью обладают повышенным спросом и соответственно стоят дороже, чем земельные участки большей площади.

Корректировка на разницу в площади между объектом оценки и объектами-аналогами была рассчитана по методике нелинейной зависимости⁶. Корректировка на площадь рассчитывается с помощью следующей формуле:

$$R = (S_{об.} / S_{ан.})^b, \text{ где:}$$

R – значение корректировки на площадь

S_{об.} – площадь объекта оценки

S_{ан.} – площадь аналогичного объекта

⁶Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. М.: Финансы и статистика. 2008

b – коэффициент торможения

Коэффициент торможения является расчетной величиной. На основании различных интернет-источников⁷⁸⁹, коэффициент торможения в отношении земельных участков находится в диапазоне 0.01-0.07, для объектов капитального строительства 0.01-0.1. На основании информации, имеющейся в Главе 3 настоящего отчета, оценщики сами рассчитали коэффициент торможения. Коэффициент торможения в нашем случае равен 0.01175.

Таблица 22. Расчет коэффициента торможения

№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
строка 1	1.6900	1.0438	0.0162
	5.6333	3.1250	0.0180
	1.7071	2.7778	0.0061
	3.0727	2.7778	0.0111
	11.2667	10.0000	0.0113
	2.2931	3.6496	0.0063
	4.2785	2.5907	0.0165
	6.7600	10.0000	0.0068
	15.3636	10.0402	0.0153
	5.2813	3.5714	0.0148
строка 2	0.5917	0.9580	0.0062
	3.3333	2.9938	0.0111
	1.0101	2.6611	0.0038
	1.8182	2.6611	0.0068
	6.6667	9.5800	0.0070
	1.3569	3.4964	0.0039
	2.5316	2.4819	0.0102
	4.0000	9.5800	0.0042
	9.0909	9.6185	0.0095
	3.1250	3.4214	0.0091
строка 3	0.1775	0.3200	0.0055
	0.3000	0.3340	0.0090
	0.3030	0.8889	0.0034
	0.5455	0.8889	0.0061
	2.0000	3.2000	0.0063
	0.4071	1.1679	0.0035
	0.7595	0.8290	0.0092
	1.2000	3.2000	0.0038
	2.7273	3.2129	0.0085
	0.9375	1.1429	0.0082
строка 4	0.5858	0.3600	0.0163
	0.9900	0.3758	0.0263

7

http://consalt.ucoz.com/load/ocenka_kommercheskoj_nedvizhimosti/korrektirovki_k_cenam_prodazhi_obektov_nedvizhimosti/3-1-0-41

⁸ http://investcentr.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=46:2015-01-30-08-33-34&catid=7:2010-08-17-20-15-16&Itemid=25

⁹ <http://www.etp-profit.ru/files/download/100871688/%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%20C%D0%93%D0%A1.pdf>

№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
	1.2344	1.3786	0.0090
строка 9	0.1479	0.1000	0.0148
	0.2500	0.1044	0.0239
	0.8333	0.3125	0.0267
	0.2525	0.2778	0.0091
	0.4545	0.2778	0.0164
	1.6667	1.0000	0.0167
	0.3392	0.3650	0.0093
	0.6329	0.2591	0.0244
	2.2727	1.0040	0.0226
	0.7813	0.3571	0.0219
строка 10	0.0651	0.0996	0.0065
	0.1100	0.1040	0.0106
	0.3667	0.3113	0.0118
	0.1111	0.2767	0.0040
	0.2000	0.2767	0.0072
	0.7333	0.9960	0.0074
	0.1493	0.3635	0.0041
	0.2785	0.2580	0.0108
	0.4400	0.9960	0.0044
	0.3438	0.3557	0.0097
строка 11	0.1893	0.2800	0.0068
	0.3200	0.2923	0.0109
	1.0667	0.8750	0.0122
	0.3232	0.7778	0.0042
	0.5818	0.7778	0.0075
	2.1333	2.8000	0.0076
	0.4342	1.0219	0.0042
	0.8101	0.7254	0.0112
	1.2800	2.8000	0.0046
	2.9091	2.8112	0.0103

Таблица 23. Расчет величины корректировок на площадь

Показатели	Площадь, кв.м.	Корректировка
Объект оценки	247	
Аналогичный объект 1	18 000	4.91%
Аналогичный объект 2	5 000	3.47%
Аналогичный объект 3	4 980	3.47%

Корректировка на площадь применяется согласно вышеприведенной таблице.

7. Поправка на наличие ограничений, обременений: Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Земельные участки с учетом обременений (сервитутами) не представлены на земельном рынке.

В нашем случае данная поправка не применяется.

8. Поправка на разрешенное использование: Большую роль на стоимость земельного участка играет разрешенное использование. Сведения о видах разрешённого использования земельного участка вносятся в Реестр объектов недвижимости на основании градостроительного регламента или на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Следует учитывать еще немало важный момент. В Федеральном стандарте оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)» говорится, что в рамках ГКО оценщик основывается на классификации земельных участков по категориям земель и видам разрешенного использования (далее – ВРИ), в том числе по земельным участкам из состава земель населенных пунктов, установленной для целей ГКО и кадастрового учета приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15 февраля 2007 года №39.

При этом при наличии сведений об установленном ВРИ его группировка (отнесение к тому или иному ВРИ) самостоятельно оценщиком не проводится – используются данные ГКН. При отсутствии установленного ВРИ для незастроенного земельного участка принимается тот вид разрешенного использования, который обеспечивает такому земельному участку максимальную рыночную стоимость с учетом территориального планирования и градостроительного зонирования, а для застроенного земельного участка – исходя из назначения объектов недвижимости (зданий, сооружений), расположенных в пределах земельного участка.

Рассматривая указанные положения стандарта оценки, следует принимать во внимание, что сам стандарт посвящен проведению государственной кадастровой оценки, а имеющаяся в данных ГКН информация об отнесении того или иного участка к соответствующим ВРИ не является его юридической характеристикой, то есть никоим образом не ограничивает использование объекта правообладателями, а имеет информационный характер для пользователей данных ГКН и применяется лишь для кадастрового учета объектов и в рамках проводимой ГКО.

В отношении ОКС и застроенных земельных участков в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» говорится о том, что объект должен рассматриваться исходя из вида его фактического использования. Незастроенные земельные участки положения этого стандарта не затрагивают в принципе. При этом отсутствует уточнение относительно того, что следует понимать под фактическим видом использования.

Основные положения, касающиеся разрешенного использования земельных участков, содержатся в п.2 ст.7 Земельного кодекса РФ. В соответствии с данной статьей правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования. Эта норма соответствует одному из принципов земельного законодательства, закрепленному в п.8 ст.1 ЗК РФ о делении земель по целевому назначению, «согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства».

Смысл данного принципа можно трактовать следующим образом: целевое назначение земель (и, соответственно, требования к целевому использованию земель) определяется их принадлежностью к той или иной категории, а разрешенное использование – дополнительный элемент, из которого складывается правовой режим земельного участка.

Понятие «разрешенное использование» четко привязано ЗК РФ к зонированию территорий: упомянутая ст.7 говорит о разрешенном использовании «в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов». Зонирование же территорий по ЗК РФ относится только к землям населенных пунктов, в которых согласно ст.85 в соответствии с градостроительными регламентами устанавливаются территориальные зоны.

ЗК РФ установил обязательность определения разрешенного использования земельного участка при его предоставлении для строительства. Однако строительство может

осуществляться не только на землях населенных пунктов, но и на землях иных категорий (в основном промышленности и другого специального назначения), если это соответствует их целевому назначению. Таким образом, разрешенное использование применяется по отношению к земельным участкам, подлежащим застройке, независимо от категории земель.

Это подтвердил и принятый в 2004 году Градостроительный кодекс РФ: виды разрешенного использования устанавливаются градостроительными регламентами применительно к каждой территориальной зоне.

При этом Градостроительный кодекс РФ существенно развил понятие разрешенного использования земельных участков. Кроме того, он установил круг земель, на которые градостроительные регламенты не распространяются, и земель, для которых такие регламенты не устанавливаются. К последним относятся земли лесного фонда, земли, покрытые поверхностными водами, земли запаса, земли особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельные участки, расположенные в границах особых экономических зон.

По смыслу норм ГсК РФ при отсутствии градостроительного регламента вид разрешенного использования не устанавливается. И действительно, данный Кодекс не требует определения вида разрешенного использования в отношении названных выше земель и земельных участков. В п.7 ст.36 ГсК РФ указано, что использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов РФ или органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами: а использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами. Термин "использование" употребляется в данном контексте как режим использования, который может включать, например, ограничения на ведение отдельных видов хозяйственной деятельности.

Однако в последние годы сложилась практика установления вида разрешенного использования при оформлении документов на земельный участок, независимо от категории и вида земель, на которых он расположен. Даже Федеральный закон от 24 июля 2007 года №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в ст.7 в составе сведений государственного кадастра недвижимости о земельном участке как объекте недвижимости, наряду с категорией земель, к которой отнесен земельный участок, называет разрешенное использование. Причем оговорка о том, что это требование распространяется только на земельные участки, на которых действуют градостроительные регламенты, или на земельные участки в установленных законом случаях, отсутствует.

Но поскольку, ни ЗК РФ, ни ГсК РФ не говорят об обязательности определения вида разрешенного использования любого земельного участка, то и порядок такого определения в случаях отсутствия градостроительного регламента они не закрепляют. Соответственно, не ясно, каким образом происходит определение вида разрешенного использования земельного участка.

Наиболее очевидным решением данного вопроса было бы законодательное закрепление для земельных участков, в отношении которых не устанавливаются градостроительные регламенты и на которые такие регламенты не распространяются, порядка определения вида разрешенного использования по принципу, который применяется к остальным земельным участкам: устанавливать актами соответствующих органов власти перечни видов разрешенного использования для каждой территории, на основании чего заинтересованное лицо самостоятельно выбирает вид разрешенного использования земельного участка, права на который он оформляет. Однако поскольку речь идет в основном о землях, предполагающих особый режим использования и охраны, то к расположенным на них земельным участкам должно применяться иное правило – вид разрешенного использования должен выбираться в соответствии с решением уполномоченного органа.

В 2007 году Минэкономразвития России разработало «Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов». В этом документе был установлен перечень видов разрешенного использования для данной категории земель. Аналогичные классификаторы установлены и для земель иных категорий (в том числе земель промышленности, сельскохозяйственного назначения). На местном уровне эти классификаторы использовались органами власти при принятии решений о разрешенном использовании земельных участков; однако методические рекомендации не являются общеобязательным документом.

В 2010 году ЗК РФ был дополнен положением о том, что виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. Пока соответствующий документ не принят.

К настоящему времени виды разрешенного использования большинства земельных участков уже установлены, однако зачастую это происходило с нарушениями прав землепользователей и собственников зданий (строений, сооружений). Помимо прочего названный выше классификатор может не содержать в своем перечне отдельные виды разрешенного использования. Такая правовая неопределенность делает актуальным вопрос о порядке изменения вида разрешенного использования земельного участка.

ГсК РФ установлено, что порядок изменения вида разрешенного использования земельных участков определяется правилами землепользования и застройки.

Учитывая названные выше причины, можно прогнозировать необходимость изменения видов разрешенного использования значительного количества земельных участков, в связи с чем следует предусмотреть упрощенный порядок такого изменения в течение определенного периода.

В соответствии с п.5 ст.37 ГсК РФ «решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами». Очевидно, имелись в виду специальные законы, регулирующие режим использования отдельных видов земель (например, Лесной и Водный кодексы РФ, Федеральный закон от 24 июля 2002 года №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и др.), но сегодня, ни один из них порядок принятия указанных решений не устанавливает. Общие нормы о порядке установления и изменения вида разрешенного использования на таких землях должны быть определены ЗК РФ.

Учитывая все вышесказанное, оценщик пришел к мнению, что введение поправки на разрешенное использование не требуется.

9. Поправка на наличие необходимых коммуникаций: Одной из важных характеристик земельного участка является наличие на нем коммуникаций. Наиболее распространенными из них являются: вода, тепловые сети, электричество.

При расчете рыночной стоимости земельного участка в соответствии с ФСО земельный участок должен рассматриваться как свободный. Соответственно имеющиеся на нем инженерные сети, коммуникации и прочие инфраструктурные улучшения не должны учитываться в оценке. Однако сама возможность подключения к коммуникациям учитываться должна.

Поправки вводятся на наличие или отсутствие коммуникаций, а также на их расположение, на участке или непосредственно близ него, то есть на возможность подключения к коммуникациям. Очевидно, что отсутствие вблизи участка коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, данный факт снижает стоимость земли, его коммерческую привлекательность.

В нашем случае земельный участок рассматривается как условно-свободный,

аналогичные земельные участки рассматриваются как условно-свободные. Аналогичные объекты – свободные от застройки земельные участки, все коммуникации проходят рядом. Поправка не применяется.

По остальным характеристикам объекты схожи, поэтому корректировки не проводились.

Таблица 24. Расчет рыночной стоимости

Наименование поправки	Объект оценки	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Адрес	ХМАО-Югра. г.Сургут. ул.Сосновая. 11/2. терр.зона П.1.-17	ХМАО-Югра. г.Сургут. п.Юность	ХМАО-Югра. г.Сургут. п.Кедровый	ХМАО-Югра. г.Сургут. ул.Базовая
Цена предложения. руб.	определяется	55 000 000.00	15 000 000.00	11 000 000.00
Общая площадь. кв.м.	247	18 000	5 000	4 980
Цена за 1 кв.м., руб.	определяется	3 055.56	3 000.00	2 208.84
Общие процентные поправки к единице сравнения				
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Величина корректировки. руб./кв.м.		0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена. руб./кв.м.	определяется	3 055.56	3 000.00	2 208.84
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Величина корректировки. руб./кв.м.		0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена. руб./кв.м.	определяется	3 055.56	3 000.00	2 208.84
Скидка торг		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-10.2%	-10.2%	-10.2%
Величина корректировки. руб./кв.м.		-311.67	-306.00	-225.30
Скорректированная цена. руб./кв.м.	определяется	2 743.89	2 694.00	1 983.54
Условия рынка (время продажи/предложения)	май.22	мар.22	мар.22	апр.22
Корректировка		0.0761%	0.0761%	0%
Величина корректировки. руб./кв.м.		2.09	2.05	0.00
Скорректированная цена. руб./кв.м.	определяется	2 745.98	2 696.05	1 983.54
Местоположение	ХМАО-Югра. г.Сургут. ул.Сосновая. 11/2. терр.зона П.1.-17	ХМАО-Югра. г.Сургут. п.Юность	ХМАО-Югра. г.Сургут. п.Кедровый	ХМАО-Югра. г.Сургут. ул.Базовая
Корректировка		0%	0%	0%

Наименование поправки	Объект оценки	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Величина корректировки. руб./кв.м.		0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена. руб./кв.м.	определяется	2 745.98	2 696.05	1 983.54
Общая площадь, кв.м.	247	18 000	5 000	4 980
Корректировка		4.91%	3.47%	3.47%
Величина корректировки. руб./кв.м.		134.83	93.55	68.83
Скорректированная цена. руб./кв.м.	определяется	2 880.81	2 789.60	2 052.37
Наличие ограничений и обременений	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка		0%	0%	0%
Величина корректировки. руб./кв.м.		0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена. руб./кв.м.	определяется	2 880.81	2 789.60	2 052.37
Разрешенное использование	под нежилое здание диспетчерской	промназначения	промназначения	промназначения
Корректировка		0%	0%	0%
Величина корректировки. руб./кв.м.		0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена. руб./кв.м.	определяется	2 880.81	2 789.60	2 052.37
Наличие коммуникаций	заведены и подключены	не заведены на участок. не подключены	не заведены на участок. не подключены	заведены на участок. не подключены
электроснабжение		2 880.81	2 789.60	2 052.37
газоснабжение		2 880.81	2 789.60	2 052.37
водоснабжение и канализация		2 880.81	2 789.60	2 052.37
теплоснабжение		2 880.81	2 789.60	2 052.37
Скорректированная цена. руб./кв.м.	определяется	2 880.81	2 789.60	2 052.37
Среднеарифметическое значение стоимости, руб./кв.м.	2 574,26			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	635 842,22			
Рыночная стоимость земельного участка, приходящегося на объект оценки, с учетом допусков и округлений, руб.	636 000,00			

5.2. 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 сравнительного подхода.

Согласование результатов, полученных различными подходами, проводился путем введения для каждого из них соответствующего весового коэффициента, отражающего степень его достоверности. В данном случае коэффициент равен 1.

В итоге проведенных исследований, расчетов и заключений, основанных на нашем опыте и профессиональных знаниях, делаем согласование результатов.

Таблица 25. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости

Подходы	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Затратный	-	-	-
Сравнительный	2 880 000.00	1.000	2 880 000.00
Доходный	-	-	-
		Итого:	2 880 000,00
		Итого с учетом допусков и округлений:	2 880 000,00

ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

6.1. 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 26. Расчет рыночной стоимости права пользования (годовой арендной платы)

Местоположение	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Сосновая, д.11/2
----------------	--

Площадь земельного участка, кв.м.	247
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	636 000.00
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.	50 880,00
Годовой размер арендной платы с учетом допусков и округлений, руб.	50 900,00

ГЛАВА 7. 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 отчете 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 предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;

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

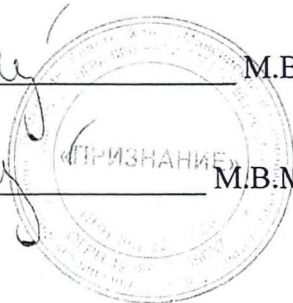
Нами была произведена персональная инспекция предоставленных документов оцениваемого объекта, юридическая экспертиза представленных документов не проводилась;

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

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%)
Диспетчерская	86:10:0101164:322	152,6	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Сосновая, д.11/2	1 258 333,33	1 510 000,00	-	-
Земельный участок	86:10:0101247:2986	247	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Сосновая, д.11/2	-	-	42 416,67	50 900,00

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик М.В.Мельник

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



ГЛАВА 8. 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 разумной 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 9. 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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 Нюменская 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 даты 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, требовании 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 – priznanie2020@mail.ru, со стороны Страховщика – valentina.ogneva@mgos.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

17.01.2022 г. № 8587-В/2022
На № 5003-З/2022 от 17.01.2022

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 «17» января 2022 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: 17.01.2022 г.
Дата составления выписки: 17.01.2022 г.

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



Е.В. Савченко

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

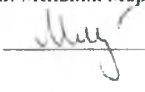
«05 октября 2021г.

г.Сургут

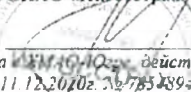
- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Мельник Мария Валериевна
Адрес регистрации: г. ХМАО-Югра, Сургутский район, г.Лянтор, ул.Согласия дом 4 кв.5
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал в ХМАО-Югре: 628408, ХМАО-Югра, г.Сургут, 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 Страхователем 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, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, 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

От Страхователя:  М.В.Мельник

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  А.А.Амелеченко
Директор филиала «ХМАО-Югра» действует на основании доверенности от 11.12.2010г. № 7834894-51.20

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018425-1

22 января 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

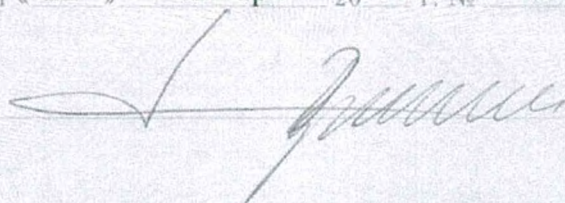
выдан

Мельник Марии Валериевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » января 2021 г. № 185

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » января 2024 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ



Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу — Югре

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"24" августа 2012 года

Документы-основания: • Постановление Администрации города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 06.07.2012 №5101 "О закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения за Сургутским городским муниципальным унитарным предприятием "Городские тепловые сети"

• Акт приема-передачи муниципального имущества от 06.07.2012

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, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Маяковского, 15

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: диспетчерская, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 152,6 кв. м, инв.№ 71:136:001:001227960, лит. А. адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, ул.Сосновая, д.11/2

Кадастровый (или условный) номер: 86-86-03/151/2010-062

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" августа 2012 года сделана запись регистрации № 86-86-03/073/2012-690

Регистратор

Лубнина Н.В.



86-АБ 473149



Договор аренды земельного участка № 620

г. Сургут

02.09.2013

Администрация муниципального образования городской округ город Сургут, в лице исполняющего обязанности директора департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута Трофименко Надежды Евгеньевны, действующей на основании доверенности от 10.10.2011 № 188, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и 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, на основании распоряжения Администрации города от 28.08.2013 № 3049, заключили настоящий 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, восточный промрайон, улица Сосновая, 11/2, территориальная зона П.1.-7, именуемый в дальнейшем «Участок». Доступ к земельному участку обеспечен с улицы Сосновой.

Категория земель «Участка» - земли населенных пунктов.

Кадастровый номер «Участка» - 86:10:0101247:2986.

Площадь «Участка» - 247 кв.м.

1.2. Кадастровая стоимость земельного участка составляет 760268 руб. 47 коп.

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

1.4. «Участок» предоставляется под нежилое здание диспетчерской. Приведенное описание целей использования «Участка» является окончательным. Изменение названных условий использования «Участка» допускается исключительно с согласия «Арендодателя».

1.5. Срок аренды устанавливается с 28.08.2013 по 27.08.2062. По истечении указанного срока действие договора прекращается. Использование «Участка» в дальнейшем допускается только после заключения нового договора аренды, при этом «Арендатор» имеет преимущественное право на его заключение.

1.6. Настоящий 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» имеет право:

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

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

2.1.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.2. «Арендодатель» обязуется:

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

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

исполнитель Гусейнова Т.В.



3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

3.1. «Арендатор» обязан:

3.1.1. Произвести за свой счет государственную регистрацию настоящего договора в течение трех месяцев со дня получения договора в департаменте имущественных и земельных отношений Администрации города, а также возможных дополнений к нему и предоставить экземпляр договора, дополнительных соглашений к нему в департамент имущественных и земельных отношений Администрации города в течение 10 дней с момента государственной регистрации.

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

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

3.1.4. Своевременно и самостоятельно вносить арендную плату за пользование «Участком» в соответствии с настоящим договором.

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

3.1.6. 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. Не допускать загрязнения, захламления «Участка».

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

3.1.8. Не нарушать прав собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов смежных земельных участков.

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

3.1.10. В случае изменения юридического адреса, фактического адреса и иных реквизитов, а также при реорганизации, ликвидации письменно уведомлять «Арендодателя» в 10-дневный срок с момента принятия соответствующего решения.

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

3.1.12. Обеспечивать представителям «Арендодателя», органам государственного контроля свободный доступ на «Участок».

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

3.1.14. За два месяца до истечения срока аренды «Участка» письменно уведомить «Арендодателя» о намерении продолжить договорные отношения.

3.1.15. Обеспечить благоустройство, содержание в надлежащем санитарном состоянии и озеленение «Участка».

3.1.16. 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 «Участка» или в непосредственной близости от него, обеспечить свободный доступ для проведения соответствующих работ.

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

3.1.18. Не передавать свои 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 пая в производственный кооператив.

3.1.19. Не передавать «Участок» в субаренду

3.1.20. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

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 2013 год составляет 5511 руб. 43 коп.

4.3. Размер арендной платы может быть в одностороннем порядке изменен на основании решения «Арендодателя» в следующих случаях:

- в связи с изменением порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, а также за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, установленного постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 02.12.2011 № 457-п «Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов»;

- в связи с изменением категории земель;

- в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

- в связи с изменением разрешенного использования земельного участка.

Арендная плата в новом размере уплачивается с первого числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором произошли такие изменения.

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

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, ОКАТО 71136000000, КБК 070 1 11 05012 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 аренды, вносится не позднее дня прекращения договора аренды.

4.5. Арендная плата за время фактического пользования земельным участком начиная с 28.08.2013 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. За несвоевременный возврат участка «Арендатор» уплачивает «Арендодателю» пени в размере 0,5% от размера годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года за каждый день просрочки возврата участка.

исполнитель Гусейнова Т.В. 

5.3. В случае нарушения иных условий настоящего 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. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, из которых первый выдан Арендатору, второй хранится у Арендодателя, третий хранится в Сургутском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются на основании письменного соглашения сторон и подлежат обязательной государственной регистрации.

6.3. Настоящий договор может быть расторгнут в случаях, установленных законодательством, настоящим договором, а также в случае продажи имущества, расположенного на Участке.

6.4. Споры по настоящему договору подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.

6.5. Стороны предусматривают возможность использования факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
г. Сургут, ул. Энгельса, 8
р/сч. № 40101810900000010001 в РКЦ
г. Ханты-Мансийска
БИК 047144000

Арендатор

Тюменская обл., Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
г. Сургут, ул. Маяковского д. 15
р/сч. № 4062810600010000005
в ОАО «АККОБАНК»
БИК: 047144704
ИНН 8602017038
Тел.: 52-43 24

Подписи сторон:

Арендодатель
М.П.

Трофименко Н.Е.

Арендатор



РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ по договору аренды земельного участка № 620 от 3.09.2013

№ договора	Дата договора	Кадастровый номер земельного участка	Целевое использование	Код вида разрешенного использования	Начало периода расчета	Окончание периода расчета	ксл-во дней аренды в 2013 году	Кадастровая стоимость, руб.	Ставка арендной платы (% от кад. стоимости)	Коэффициент переходного периода	Коэффициент строительно-платежных	Сумма годовой арендной платы в 2013 году	Сумма арендной платы за количество дней аренды в 2013 году
620	03.09.2013	247:2986	под нежилое здание диспетчерской	9	28.08.2013	31.12.2013	126	780 268.47	3.00	0.7	1.0	15 965.64	5 511.43

Расчёт арендной платы за земельный участок произведён в соответствии со ст. 1, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства ХМАО-Югры от 02.12.2011 № 457-п "Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов", Постановлением Правительства ХМАО-Югры от 16.12.2010 № 343-п "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов ХМАО-Югры" (с изм. от 22.09.2011 №349-п), Постановлением Администрации города Сургута от 16.01.2012 № 65 "О коэффициентах переходного периода в отношении земельных участков земель населенных пунктов, расположенных в границах городского округа город Сургут, государственная собственность на которые не разграничена", постановление Правительства ХМАО-Югры от 30.05.2013 №208-п "О внесении изменений в приложение к постановлению Правительства ХМАО-Югры от 2.12.2011 №457-п "Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов".

Начальник договорного отдела ДИИЗО

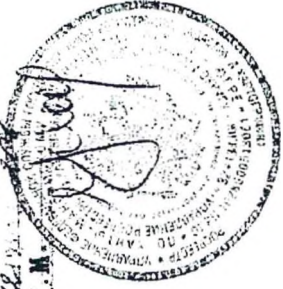
И.В. Карагаева

И.о. директора ДИИЗО

Н.Е. Трофименко

в архив

У.М. КОДЖАХОВА



Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью в количестве
(24) листа (ов)

Подпись _____

Федеральное БТИ

IMMUNOLOGICAL SOCIETY OF AMERICA 911

(вм)д объект из учета)

(наименование объекта учета)

OR:

городской округ

город Сургут

Город

Сургут

УТВЕРЖДАЮ:

Сосновая

11/2

A

2

инвентарный номер	
астровый номер	

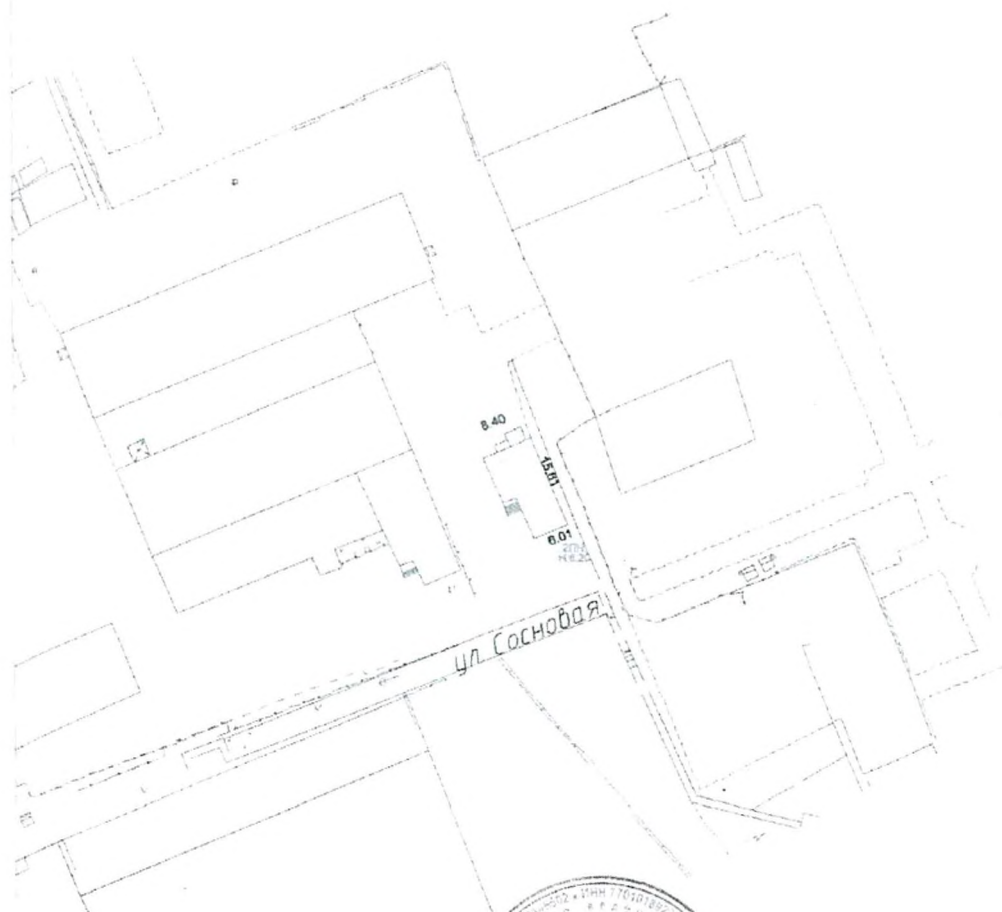
наименование учетного органа	Сургутское отделение филиала ФГУП Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ по Ханты-Мансийскому АО-Югра
идентификационный номер	71.138.100.000227960
серийный номер	16.10.000000.0000.71.138.100.000227960
дата внесения сведений в ЕИРКС	14.11.2005

ководитель ОТИ

(Максимова Т.С.)



Ситуационный план



Сургутское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по ХМАО-Югра			
Ситуационный план Диспетчерская ул. Сосновая 11/2 г. Сургут			
дата	исполнитель	Ф.И.О.	подпись
30.10.09	техник	Муллабаева МР	
30.10.09	начальник отделения	Максимова Т.С.	

I. Регистрация права собственности

Подпись 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
--	--	---	---

II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

Площадь участка					
документам	фактически	застроенная	Незастроенная площадь		
			замошенная	озелененная	прочая
1	2	3	4	5	6
		118,7			

III. Благоустройство здания - кв. м.

код	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
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2,6	152,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

код	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализа-ция
	Централизованное	Жидким газом		Пассажирские	Грузовые				
	13	14	15	16	17	18	19	20	21
2,6	0,0	0,0	152,6	0,0	0,0	0,0		0,0	152,6

IV. Общие сведения

Назначение	Коммунальное хозяйство
Использование	по назначению
Год постройки	1998
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 м)
1	2	3	4	5	6
A	Основное строение	$15,61 \times 8,40 - 2,39 \times 7,50$	113,2	6,2	702
	Крыльцо	$2,36 \times 2,34$	5,5		

I. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Основное строение

Год постройки 1998 г.

Число этажей II

Капитальный ремонт

г.

Год реконструкции

Полноты

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	эле-мента	к строению
Полы	монолитный		4	1	4.0	10	0.40		
Отделка	железобетонные панели; кирпичные, снаружи покрыты огнестойким раствором		20	1	20.0	10	2.00		
Стены и перегородки	железобетонные плиты		12	1	12.0	10	1.20		
Потолок	битумно-резиновая мастика; утеплитель; стяжка		15	1	15.0	20	3.00		
Полы	бетонная стяжка		9	1	9.0	10	0.90		
Двери и окна	окна - деревянные, двери - деревянные		11	1	11.0	30	3.30		
Полы	линолеум, обои, потолочная плитка, пластиковые панели, керамическая плитка, покраска		6	1	6.0	60	3.60		
Технические работы	электроснабжение - центральное, отопление - центральное, водопровод - центральный, канализация - центральная, вентиляция - приточно-вытяжная, пожарная сигнализация		18	1	18.0	20	3.60		
Крыша	крыльцо		5	1	5.0	10	0.50		
			100.0		100.0		18.5		

% износа, приведенный к 100 : $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 19$

5.1

**VIII. Исчисление восстановительной и действительной
стоимости здания и его частей**

Литер	Наименование строений и сооружений	№ табл.	Изме- рит.	Стоим. измерит. по таблице	Ценност. коэфф.	Стоим. после прим. ценност. коэфф.	Стоим. измерит. с поправк.	Количество во (объем, пло- щадь).	Восстановительная стоим. в ценах 1998 г.	% изно- са	Действительная стоим. в ценах 1998 г.
-------	--	---------	---------------	-------------------------------------	--------------------	--	----------------------------------	---	---	------------------	--

А	Основное строение	18-56 Б	куб м	25,90	1	25,90	552,71	702	388 002	19	
---	-------------------	---------	-------	-------	---	-------	--------	-----	---------	----	--

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

	Восстановительная стоимость в ценах 1998 г.	Действительная стоимость в ценах 1998 г.
Итого:	388 002,00р.	314 282,00р.

Балансовая стоимость 664437 руб.

Чистая балансовая стоимость (с учетом износа)

_____ руб.

Идентификационный номер заказчика

30.10.2009

Исполнил:

Муллабаева М.Р.

30.10.2009

Проверил:

Усик В.Г.

30.10.2009

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
Сметочная	Безхозяйный объект	Усик В.Г.	14.12.2009

Ранее присвоенные (справочно):

Идентификационный номер	
Серийный номер	
Инвентарный номер	

XII. Ведомость последующих обследований

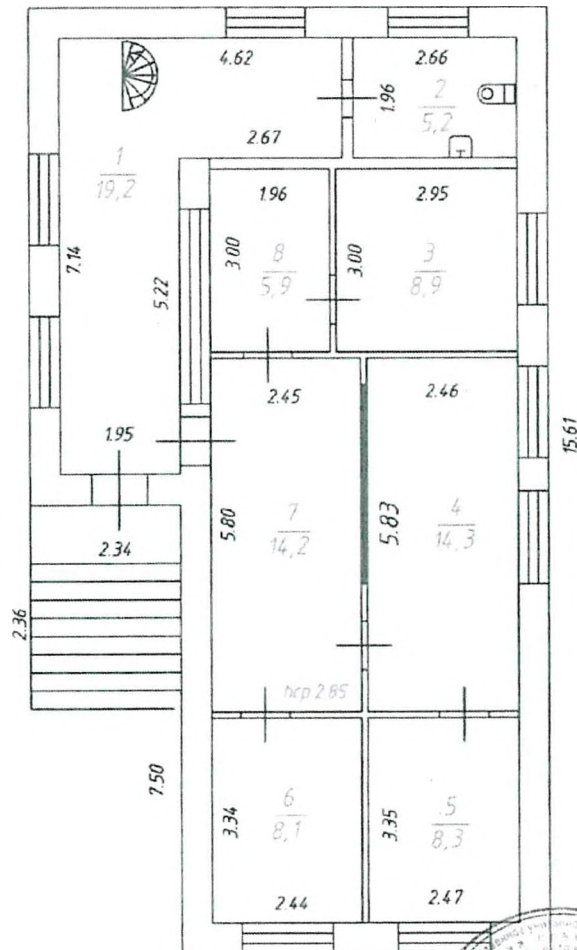
	г.	г.	г.
Ф.И.О., должность)			
Ф.И.О., должность)			
Ф.И.О.)			

М.П.

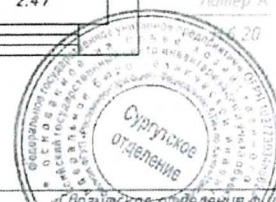
М.П.

М.П.

1 этаж

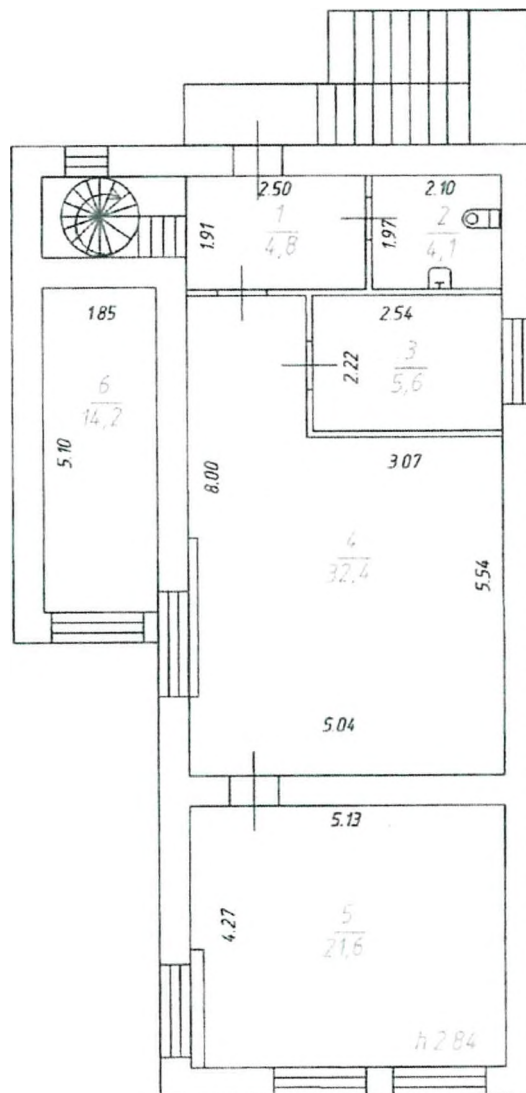


6.01



Сургутское отделение филиала ФГУП "Ростехинвестпроект-Федеральное БТИ" по ХМАО-Югра			
Лист	Листовой план помещения лит А		M1200
Дата	исполнитель	Ф И О	подпись
30.10.09	техник	Муллабаева МР	
30.10.09	начальник	Максимова Т.С.	

2 этаж



Сургутское отделение филиала ФБС-И "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по ХМАО-Ненецкому району			
Лист	Позитивный план на помещение №104 Дистанционная ул. Сосновая №12		М1-200
дата	исполнитель	Ф И О	подпись
30.10.09	техник	Муллабаева МР	
30.10.09	начальник отделения	Максимова Т С	

г. Сургут, ул. Сосновая, 11/2

Номер помеще-ния	Номер по плану строения	Наименование частей помещений	Формула подсчета частей помещений по внутреннему обмеру:	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначения под помещения:		Высота помещений по внутреннему обмеру:	Итоговые суммы:	Категория помещений
				основная:	вспомогательная:			
	1	коридор	$1.95*5.22+4.62*1.96$		19.2	2.85	19.2	коммунально-бытовое
	2	туалет	$2.66*1.96$		5.2		5.2	коммунально-бытовое
	3	подсобное	$2.95*3.00$		8.9		8.9	коммунально-бытовое
	4	подсобное	$2.46*5.83$		14.3		14.3	коммунально-бытовое
	5	подсобное	$3.35*2.17$		8.3		8.3	коммунально-бытовое
	6	подсобное	$3.34*2.44$		8.1		8.1	коммунально-бытовое
	7	подсобное	$2.45*5.80$		14.2		14.2	коммунально-бытовое
	8	подсобное	$1.96*3.00$		5.9		5.9	коммунально-бытовое
этажу I				0,0	84,1		84,1	
	1	коридор	$2.50*1.91$		4.8	2.84	4,8	коммунально-бытовое
	2	туалет	$1.97*2.10$		4.1		4,1	коммунально-бытовое
	3	подсобное	$2.54*2.22$		5.6		5,6	коммунально-бытовое
	4	подсобное	$5.04*5.54+1.97*2.46+2.59*0.15$		32,4		32,4	коммунально-бытовое
	5	подсобное	$5.13*4.27+1.93*0.15$		21,6		21,6	коммунально-бытовое
этажу II				0,0	68,5		68,5	
				0,0	152,6		152,6	
				основная	вспом.	итого		
коммунально-бытовое				0,0	152,6		152,6	
				0,0	152,6		152,6	



**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 № б/н

СПРАВКА

Дана в том, что по состоянию на 31.03.2022 на предприятии числятся следующие объекты основных средств:

1. «Диспетчерская», инв. № 10014, кадастровый номер 86:10:0101164:322, расположенный по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Сосновая д.11/2, общей площадью 152.60 кв.м. Первоначальная стоимость объекта составляет 664 437,00 руб.
2. «Административное здание Цеха Подготовки Производства», инв. № 10004, кадастровый номер 86:10:0101164:285 расположенный по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Сосновая, 13, соор.3, общей площадью 712.30 кв.м. Первоначальная стоимость объекта составляет 520 401.00 руб.

Главный бухгалтер



Л.С. Савенкова

Исп. Чепайкина Е.В.
8 (3462) 52-43-20

[Для бизнеса](#) [Магазины](#) [Помощь](#)[Вход и регистрация](#)[Разместить объявление](#)[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [Еще](#)

Земельные участки:

[Поиск по объявлениям](#)

Сургут

Район

[Найти](#)[Сургут](#) [Недвижимость](#) [Земельные участки](#) [Купить](#) [Промназначения](#)

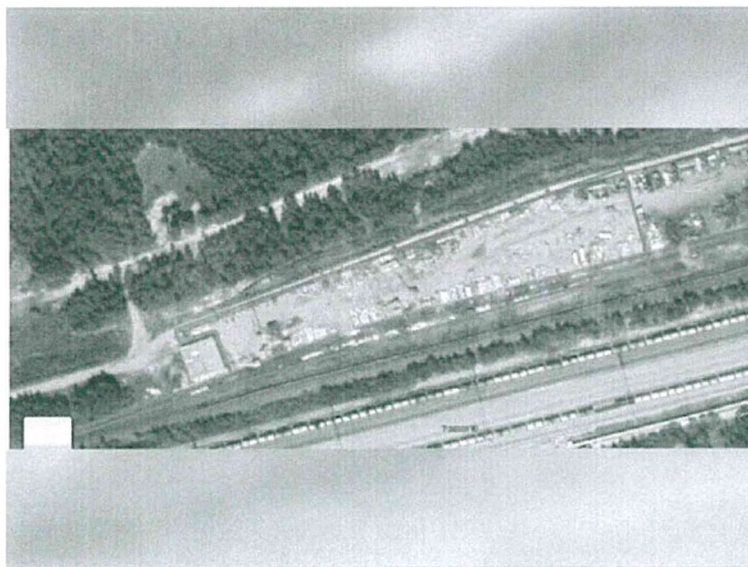
Участок 1,8 га (промназначения)

55 000 000 Р

305 556 Р за сотку

[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

12 марта в 23:56

[Показать телефон](#)
8 062 XXX-XX-XX[Написать сообщение](#)

Фамиль

Частное лицо

На Авито с октября 2017



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2062812550, 1221 (+2)

Об участке

Площадь: 180 сот.

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
поселок Юность
р-н Северный жилой

[Показать карту](#)

Описание

Земельный участок 1,8 га, жд тупик (2 пути) - 300м, подстанция - 630кВа.офис. Имеется погрузо-разгрузочная техника. Все в собственности. Расположение: Западная промзона п.Юность. Производственная база оказывает услуги ПРР жд вагонов, контейнеров. Хранения ТМЦ. Наличие действующего арендного бизнеса. Дополнительная информация по тел. Аренда базы.

[Пожаловаться](#)

[Для бизнеса](#) [Магазины](#) [Помощь](#)[Вход и регистрация](#)[Разместить объявление](#)[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [Еще](#)

Земельные участки:

[Поиск по объявлениям](#)

Сургут

Район

[Найти](#)[Сургут](#) [Недвижимость](#) [Земельные участки](#) [Купить](#) [Промназначения](#)

Участок 50 сот. (промназначения)

15 000 000 Р

300 000 Р за сотку

[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

11 марта в 07:49

[Показать телефон](#)

8 882 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

ООО "СТК"

Агентство

На Авито с апреля 2017

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Сергей

№ 1399319597, 772 (+2)

Об участке

Продажа 50 сот

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
поселок Кедровый
р-н Восточный

[Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок, 1-я линия, в собственности. Общей площадью 0.5 Га
адрес объекта: ХМАО-ЮГРА, г. Сургут промзона ГРЭС - 1 пос Кедровый. Участок
подходит для размещения грузового автотранспорта и других видов деятельности.

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1399319597

1/2

[Для бизнеса](#) [Магазины](#) [Помощь](#)[Вход и регистрация](#)[Разместить объявление](#)[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [Еще](#)[Земельные участки](#)[Поиск по объявлениям](#)[Сургут](#)[Район](#)[Найти](#)[Сургут](#) [Недвижимость](#) [Земельные участки](#) [Купить](#) [Промназначения](#)

Участок 49,8 сот. (промназначения)

11 000 000 Р

220 884 Р за сотку

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Сегодня в 10:55[Показать телефон](#)

8 082 XXX-XX-XX

Сергей

Частное лицо

На Авито с мая 2015



5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2378317790. 460 (+7)

Об участке

Площадь: 49,8 сот

Расположение

Тюменская область. Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут.

Базовая ул.

р-н Восточный

[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок для окончания строительства объектов производственного назначения: склада с административными помещениями, ремонтных мастерских с теплой стоянкой, котельной. Кад номер 36:10.0101211:105 Шок Цена до конца недели!!! Аренда до 2026 года

[Посмотреть фото](#)

Похожие объявления

https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_498_sot_promnaznacheniya_2378317790

1/2



Цель по инфляции ⓘ

4,0%

Инфляция ⓘ

март 2022

16,7%

Ключевая ставка

с 11.04.2022

17,00%

Курсы валют

28.04.2022

29.04.2022

\$ USD

72,8764 Р

72,2953 Р

€ EUR

75,9224 Р

75,3117 Р

Все показатели

<https://cbr.ru>

Банк России



1/6