

Общество с ограниченной ответственностью «Признание»

ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Чехова, д.14/5, оф.601
тел.:8-922-445-10-04

**Отчет №05/20М-33-2
об определении рыночной стоимости насосной станции,
площадью 65,5 кв.м., расположенной по адресу: ХМАО-
Югра, г.Сургут, ул.Индустриальная, д.38/2, соор.1**

Правообладатель:

СГМУП «ГТС»

Дата оценки: 01.09.2020г.

Заказчик:

СГМУП «ГТС»

Дата составления отчета: 28.09.2020г.

Сургут 2020 год

1

Директору
СГМУП «ГТС»
Юркину В.Н.

Уважаемый Василий Николаевич!

На основании Договора №02/20М на оказание услуг по оценке от 14.08.2020г., ООО «Признание» определило рыночную стоимость Насосной станции, площадью 65,5 кв.м., расположенной по адресу: ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Индустриальная, д.38/2, соор.1, по состоянию на 01 сентября 2020 года, принадлежащего на праве хозяйственного ведения СГМУП «ГТС».

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

Наименование объекта оценки	Кадастровый (условный) номер	Площадь, кв.м.	Местоположение	Рыночная стоимость, руб., в том числе НДС (20%)	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
Насосная станция	86:09:10:00437/9:001:0000	65,5	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Индустриальная, д.38/2, соор.1	524 000,00	436 666,67

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

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

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

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

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

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик М.В.Мельник

Отчет утвердил руководитель М.В.Мельник



Страница | 2

Отчет №05/20М-33-2 – об определении рыночной стоимости насосной станции, площадью 65,5 кв.м., расположенной по адресу: ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Индустриальная, д.38/2, соор.1

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	5
1.3.1. Сведения о Заказчике Оценки	5
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
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. Местоположение и окружение объекта оценки	11
2.2. Характеристика Объекта оценки	14
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	19
3.2. Анализ рынка Ханты-Мансийского автономного округа	20
3.3. Рынок недвижимости, его структура и объекты	21
3.4. Анализ наиболее эффективного использования	22
ВЫВОДЫ ПО ГЛАВЕ «АНАЛИЗ РЫНКА»:	23
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
4.1. Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода	24
4.2. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	30
4.3. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	30
4.4. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости оцениваемого имущества	31
ГЛАВА 5. ИТОГОВОЕ ОБОБЩЕНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	32
ГЛАВА 6. ГЛОССАРИЙ	33
ГЛАВА 7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	34
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	35
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	41

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	Насосная станция, площадью 65,5 кв.м.
Место нахождения объекта оценки	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Индустриальная, дом 38/2, сооружение 1
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Хозяйственное ведение
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки в понимании Оценщика будет служить основой для отчуждения недвижимого муниципального имущества. Иное использование результатов оценки не допускается.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата проведения оценки	01.09.2020г.
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 несёт ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда. Итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления настоящего отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев. Мнение Оценщика относительно стоимости собственности действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость имущества.
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки не производился по причине ограниченного доступа. ¹ Фотоматериалы предоставлены заказчиком размещены в соответствующем разделе отчета.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения	14.08.2020г.

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
оценки материалов и информации	

1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 2. Основание для проведения оценки

Положение	Значение
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №02/20М на оказание услуг по проведению оценки от 14 августа 2020 года
Правообладатель объекта оценки	СГМУП «ГТС»
Заказчик оценки	СГМУП «ГТС»
Правоустанавливающие (право подтверждающие) документы	Выписка из ЕГРН №99/2020/346952239 от 09.09.2020г.
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Не зарегистрировано (не выявлено)
Сроки проведения оценки	14.08.2020г. – 28.09.2020г.
Дата составления отчета	28.09.2020г.

Таблица 3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Положение	Значение
Объект оценки	Насосная станция, площадью 65,5 кв.м.
Место нахождения объекта оценки	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Индустриальная, дом 38/2, сооружение 1
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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	В рамках <i>сравнительного и доходного</i> подходов – отказ от применения, обоснование описано в соответствующем разделе В рамках <i>затратного</i> подхода – 524 000,00 руб.
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость – 524 000,00 руб.

Ограничения и пределы применения полученной информации:

Результат оценки в понимании Оценщика будет служить основой для отчуждения недвижимого муниципального имущества. Иное использование результатов оценки не допускается.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

1.3.1. Сведения о Заказчике Оценки

Таблица 5. Сведения о Заказчике Оценки

Реквизит	Значение
Полное наименование	Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие «Городские тепловые сети»

Реквизит	Значение
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
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и юридическое лицо не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов, у нас не было текущего имущественного интереса, и отсутствовал будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по данному Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом. Оплата услуг юридического лица и оценщиков не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определённой в пользу клиента.

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 601
Телефон, факс	8-922-445-10-04
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 №433-748-045186/20 от 08.06.2020г., 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 08.06.2020г. по 07.06.2021г. Страховая сумма – 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей.
Банковские реквизиты:	Филиал ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" БИК: 044525999

Реквизит	Значение
	Город: Москва к/с 301 018 108 452 500 009 99 р/с 407 028 106 135 000 038 38 АО «Тинькофф Банк» БИК 044525974 Город: Москва к/с 301 018 101 452 500 009 74 р/с 407 028 106 100 006 696 59
Перечень лиц (Оценщиков) являющихся штатными работниками юридического лица, отвечающие требованиям, установленным Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ	Мельник Мария Валериевна Басаранович Наталья Александровна

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.

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 №000875-2 от 23.11.2017г. (движимое имущество); квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000874-1 от 23.11.2017г. (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 №433-748-077554/19 от 07.10.2019г., выданный филиалом СПАО «ИНГОССТРАХ» в ХМАО-Югре. Срок действия страхового полиса с 21.10.2019г. по 20.10.2021г. 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 отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

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

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

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

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

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

1.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

1.6. ПРИМЕНЕННЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

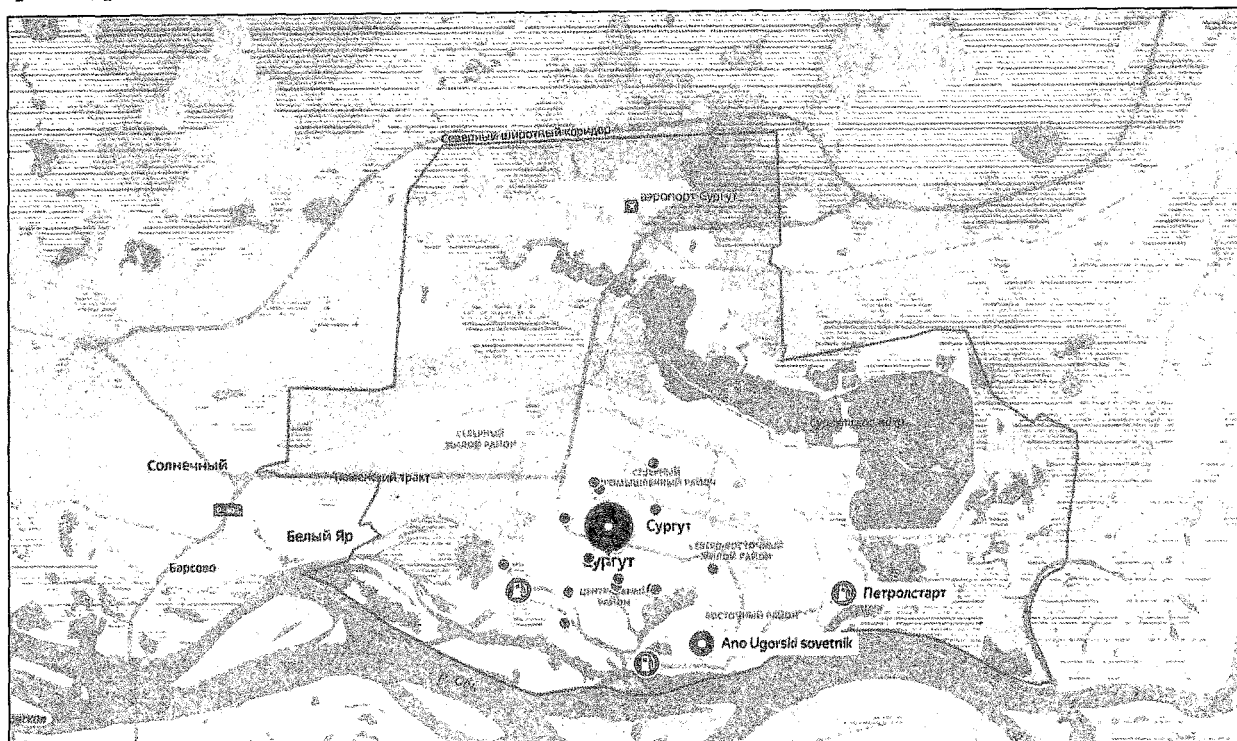
Таблица 7. Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа	Дата, номер
1.	Договор аренды земельного участка	№215 от 27.05.2015г.
2.	Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества на 31.08.2020г.0	б/н от 10.09.2020г.
3.	Технический паспорт	по состоянию на 24.09.2008г.
4.	Выписка из ЕГРН	№99/2020/346952239 от 09.09.2020г.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



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

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

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

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

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

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

Численность населения — 376325 чел. (2019).

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

12 июня ежегодно отмечается день города.

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

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

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

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

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

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объекта оценки производится на основании предоставленных документов, со слов Заказчика.

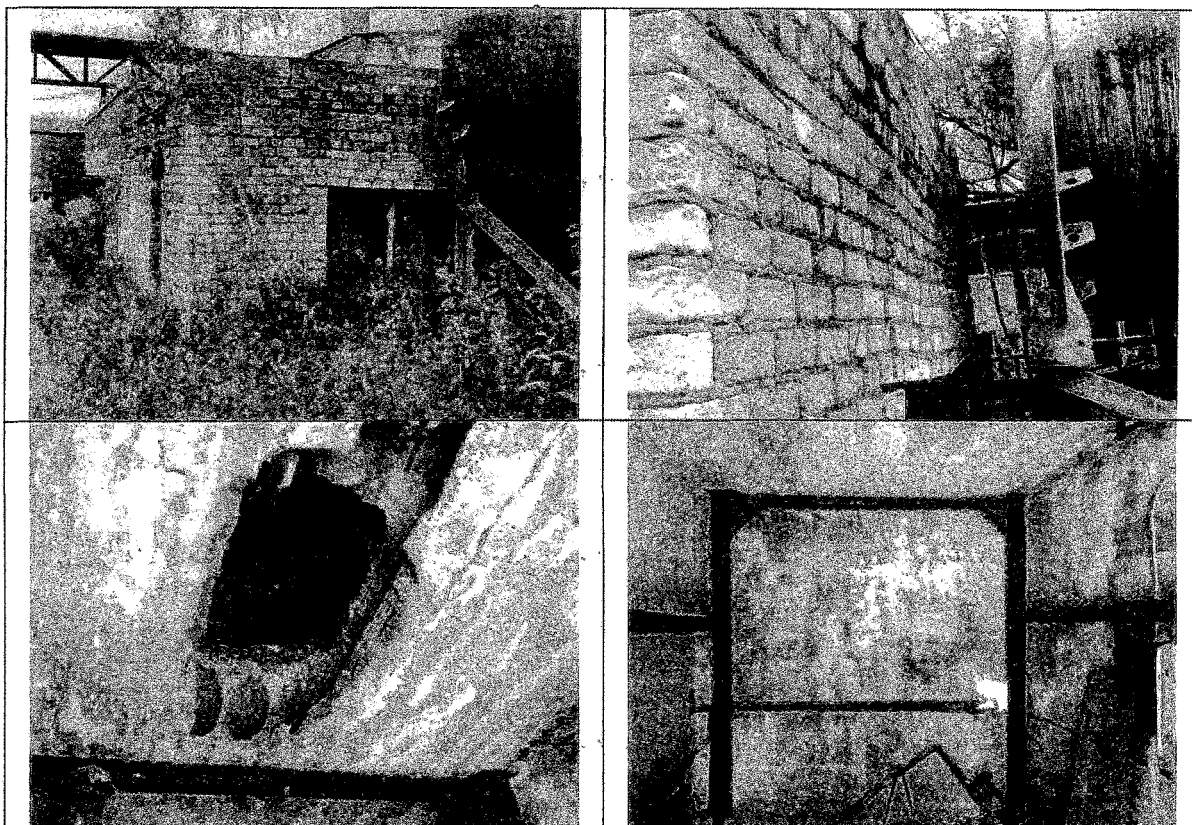
Таблица 8. Описание объекта оценки

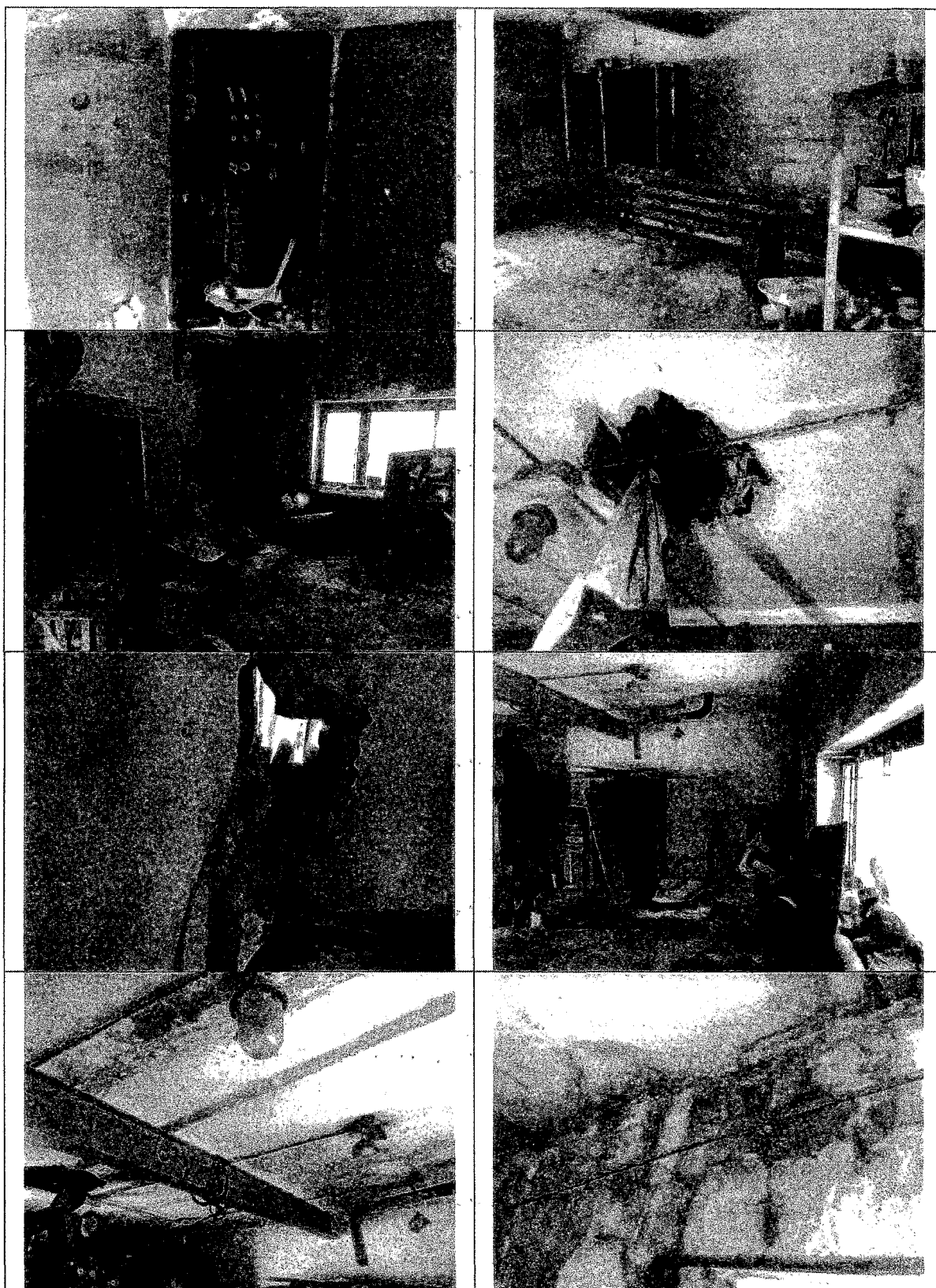
Наименование объекта оценки	Насосная станция
Кадастровый номер (условный)	86:09:10:00437/9:001:0000
Площадь	65,5 кв.м.
Строительный объем	274,5 куб.м.
Фундамент	Железобетонный
Стены	Железобетонные панели, каркас металлический
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Панели типа «сэндвич»
Кровля	Рулонное покрытие с утеплением

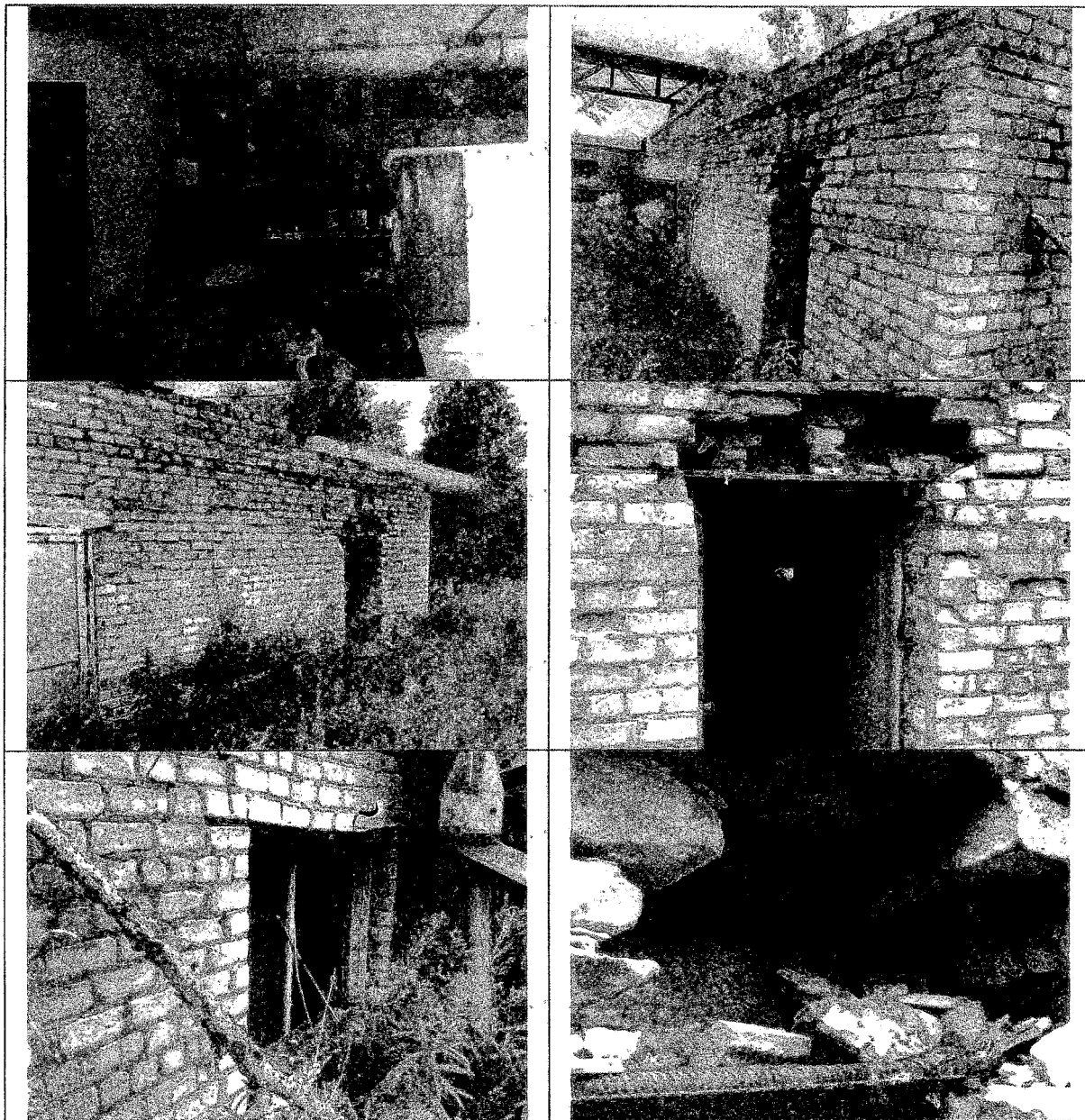
³ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_%E2%80%94%D0%AE%D0%B3%D1%80%D0%B0

Назначение	Коммунальное хозяйство
Использование	По назначению
Год завершения строительства	1979

В целом состояние объекта оценки принимается как удовлетворительное. Осмотр 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.⁴

Картина инфляции за июль 2020 года

В июле 2020 г. инфляция совпала с прогнозами Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции за июнь 2020 года») и составила 3,4% к соответствующему месяцу прошлого года (после 3,2% г/г в июне). Рост цен по отношению к предыдущему месяцу в июле 2020 г. составил 0,4% м/м после 0,2 % м/м в июне, с исключением сезонного фактора – 0,4% м/м SA1 (0,3% м/м SA в июне). Монетарная инфляция² – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в июле после двух месяцев снижения увеличилась до 3,3% м/м SAAR3 (в июне 2,9% м/м SAAR), но при этом сохраняется ниже целевого ориентира Банка России. «Увеличение годовых темпов роста потребительских цен было связано преимущественно с восстановлением деловой активности в сфере услуг после снятия карантинных ограничений в значительном числе регионов, а также сезонными тенденциями на рынке плодоовощной продукции. При этом динамика цен в других сегментах потребительского рынка оставалась стабильной» - отмечает Екатерина Власова, директор Департамента макроэкономического анализа и прогнозирования Минэкономразвития России. Наблюдается небольшой рост цен на потребительские услуги (с исключением сезонного фактора) – на 0,2% м/м SA (по сравнению с 0,1% м/м SA месяцем ранее). С началом периода отпусков продолжился компенсационный рост цен на санаторно-оздоровительные и гостиничные услуги (8,4% м/м и 2,2 % м/м соответственно). При этом в целом за сезон рост цен в указанных сегментах рынка соответствует историческим тенденциям. Кроме того, по мере снятия ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, в июле ожидаемо возобновился рост цен на услуги организаций образования и культуры после нескольких месяцев околонулевой либо отрицательной динамики.

Вклад в рост цен на услуги в июле также внесла плановая индексация тарифов с 1 июля. Вместе с тем в годовом выражении рост цен на коммунальные услуги населению составил 3,1% г/г, что ниже установленных предельных параметров (4,0 %) вследствие неравномерной индексации отдельных коммунальных услуг в регионах. В продовольственном сегменте в июле наблюдалось снижение цен (-0,1% м/м после роста по 0,2% в мае–июне) за счет продолжающегося сезонного удешевления плодоовощной продукции (-2,5% м/м в июле). Вместе с тем темпы снижения цен на фрукты и овощи в текущем сезоне меньше, чем в предыдущие годы, что объясняется, в том числе, более медленным поступлением на рынок отечественной продукции нового урожая и ослаблением рубля в июле. Сезонно очищенные темпы роста цен на продовольственные товары (кроме плодоовощной продукции) в июле оставались стабильными (0,3% м/м SA). Непродовольственная инфляция (с исключением сезонного фактора) в июле замедлилась до 0,3% м/м SA после 0,4% м/м SA месяцем ранее. По оценке Минэкономразвития России, при сохранении относительно стабильной курсовой динамики, а также благоприятной ситуации на рынке плодоовощной продукции, в августе ожидается дефляция на уровне от -0,2% м/м до -0,1% м/м, что соответствует диапазону 3,4–3,5% г/г.

⁴ https://www.economy.gov.ru/material/file/f221df4baaa879317179714389b1021f/200323_.pdf

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 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, Новоаганск, Октябрьское, Андра, Приобье, Талинка, Зеленоборск, Таежный, Агириш, Коммунистический, Пионерский, Советский, Малиновский, Белый Яр, Барсово, Федоровский, Лянтор);
- 58 сельских поселений (Верхнеказымский, Казым, Лыхма, Полноват, Сорум, Сосновка, Саранпауль, Приполярный, Светлый, Хулимсунт, Леуши, Мулымья, Шугур, Болчары, Половинка, Салым, Сентябрьский, Чеускино, Каркатеевы, Куть-Ях, Лемпино, Усть-Юган, Сингапай, Аган, Ларьяк, Ваховск, Покур, Вата, Зайцева Речка, Карымкары, Малый Атлым, Перегребное, Сергино, Шеркалы, Каменное, Уньюган, Алябьевский, Солнечный, Локосово, Русскинская, Сытомино, Нижнесортымский, Лямина, Тундрино, Угут, Ульт-Ягун, Горноправдинск, Цингалы, Кедровый, Красноленинский, Луговской, Согом, Нялинское, Кышик, Селиярово, Сибирский, Выкатной, Шапша).

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

В остальных населенных пунктах сделки с недвижимостью заключаются либо в частном порядке, либо с привлечением специалистов из соседних крупных населенных пунктов.

Информация о предложениях купли-продажи недвижимости размещается, как правило, в разделах объявлений в печатных СМИ, а также на сайтах объявлений в Интернете.

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

- ~ Жилая недвижимость (квартиры в 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 – мелиоративные 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	Кадастровый (условный) номер	Местоположение	Источник информации аналога сравнения	
			Наименование сборника	Шифр сборника
Насосная станция	86:09:10:00437/9:001:0000	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Индустриальная, д.38/2, соор.1	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания 2016"	ruПЗ.01.000.0013

Таблица 11. Затраты на замещение оцениваемого объекта

Наименование объекта оценки	Насосная станция
Кадастровый (условный) номер	86:09:10:00437/9:001:0000
Местоположение	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Индустриальная, д.38/2, соор.1
Ед.изм.	куб.м.
$V (S)$	274,5
$Ц, \text{руб.}$	10 148,00
$\Delta V (\Delta S)$	1,22
k_1	1,215

k_2	1,270
k_3	1,200
Стоимость затрат на замещение, руб., в том числе НДС (20%)	6 292 799,33

Расчет величины накопленного износа

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

$$И = 1 - (1 - K_f) * (1 - K_{\text{функц}}) * (1 - K_3), \text{ где:}$$

K_f – коэффициент физического износа

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

K_3 – коэффициент экономического устаревания

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

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

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

Определение физического износа

Коэффициент физического износа для Объекта с различным фактическим возрастом определяется:

Согласно сроку службы и хронологического возраста оцениваемого имущества

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

Хронологический возраст (V_x) – количество лет, прошедших со времени создания объекта.

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

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

V_x – хронологический возраст;

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

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

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

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

V_x – хронологический возраст;

V_0 – остаточный срок экономической жизни, лет.

Таблица 12. Расчет физического износа

Наименование объекта оценки	Кадастровый (условный) номер	Местоположение	$V_{\text{спл}}$, лет	V_x , лет	V_0 , лет	Величина физического износа
Насосная станция	86:09:10:00437/9:001:0000	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Индустриальная,	75	41,0	34,0	54,67%

Наименование объекта оценки	Кадастровый (условный) номер	Местоположение	В _{сп} , лет	В _х , лет	В _о , лет	Величина физического износа
		д.38/2, соор.1				

Определение внешнего устаревание

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 3,6%, 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	Кадастровый (условный) номер	Местоположение	Доля функционального устаревания, за год	Время после ввода в эксплуатацию, лет	Функциональное устаревание
Насосная станция	86:09:10:00437/9:001:0000	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Индустриальная, д.38/2, соор.1	0,02	41,0	55,60%

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

Таблица 14. Расчет совокупного износа

Наименование объекта	Местоположение	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Совокупный износ
Насосная станция	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Индустриальная, д.38/2, соор.1	54,67%	55,60%	58,60%	91,67%

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	Кадастровый (условный) номер	Местоположение	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 (20%)
Насосная станция	86:09:10:00437/9:001:0000	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Индустриальная, д.38/2, соор.1	6 292 799,33	91,67%	524 190,18	524 000,00

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, с учетом допусков и округлений составляет 524 000,00 (Пятьсот двадцать четыре тысячи)

рублей 00 копеек, в том числе НДС (20%).

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

Страница | 30

Группы	Характеристика
	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	524 000,00	1,000	524 000,00
Сравнительный	-	-	-
Доходный	-	-	-
		Итого:	524 000,00
		Итого с учетом допусков и округлений:	524 000,00

Рыночная стоимость Насосной станции, по состоянию на 01 сентября 2020 года, с учетом допусков и округлений, составляет 524 000,00 (Пятьсот двадцать четыре тысячи) рублей 00 копеек, в том числе НДС (20%).

ГЛАВА 5. ИТОГОВОЕ ОБОБЩЕНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Наименование объекта оценки	Кадастровый (условный) номер	Площадь, кв.м.	Местоположение	Рыночная стоимость, руб., в том числе НДС (20%)	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
Насосная станция	86:09:10:00437/9:001:0000	65,5	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Индустриальная, д.38/2, соор.1	524 000,00	436 666,67

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик  М.В.Мельник

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



Страница | 32

Отчет №05/20М-33-2 – об определении рыночной стоимости насосной станции, площадью 65,5 кв.м., расположенной по адресу: ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Индустриальная, д.38/2, соор.1

ГЛАВА 6. 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 7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

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

ДОКУМЕНТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И ОЦЕНЩИКА

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-748-045186/20

«08» июня 2020 г.

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.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «08» июня 2020 года по «07» июня 2021 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 , по каждому страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000 (пять 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 (одиннадцать тысяч двести двадцать) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «15» июня 2020 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «08» июня 2020 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия описанных 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 результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.





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, заключающими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

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

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правила страхования.

12.1 В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

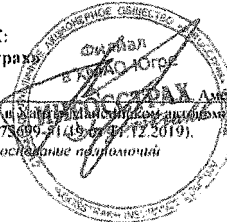
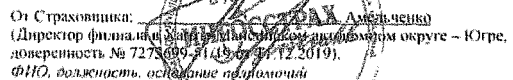
13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора

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

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют

отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя

От Страхователя: _____
(Директор, действует на основании _____)
ФНО, должность, основание назначения _____



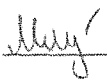
ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-748-077554/19

«07» октября 2019 г.

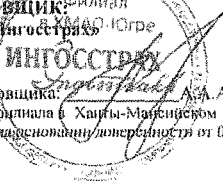
ХМАО-Югра

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Мельник Мария Валерьевна
Паспортные данные: 6712 265218, выдан 27.01.2014 г. Отделением в гор. Лянторе ОУФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре в Сургутском районе
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр. 2.
Филиал в ХМАО-Югре: 628426. ХМАО-Югра, г. Сургут, пр-т Мира, д. 53.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «21» октября 2019 года по «20» октября 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п. 7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п. 7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 6 600,00 (Шесть тысяч шестьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 20 октября 2019г.
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 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), 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 Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору 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, имеющих 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 ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Мельник Мария Валерьевна

От Страхователя:  М.В. Мельник

СТРАХОВЩИК: Филиал
СПАО «Ингосстрах» в ХМАО-Югре

От Страховщика:  А.А. Амелеченко
Директор филиала в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре,
действует на основании лицензии от 03.12.2018 г. №6469991-18



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 Марии Валериевне

05.08.2020 г. № 6875-В/2020
На № 3852-З/2020 от 05.08.2020

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 Марии Валериевны 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.

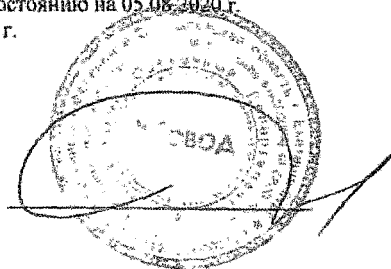
Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
000875-2	23.11.2017	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	23.11.2020	
000874-1	23.11.2017	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	23.11.2020	

По состоянию на «05» августа 2020 г. Мельник М.В. работает в ООО «Признание» оценщиком (основное место работы); в ООО «Прикс» оценщиком (по совместительству)
Общий трудовой стаж – 10.02.2003 г.
Стаж в области оценочной деятельности – 01.08.2011 г.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 05.08.2020 г.
Дата составления выписки 05.08.2020 г.

Руководитель
Отдела ведения реестра членов
Ассоциации СРОО «СВОД»



Я.А. Ткач

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 000874-1

« 23 » ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

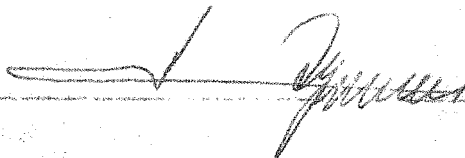
выдан

Мельник Марии Валериевне

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

от « 23 » ноября 2017 г. № 26

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 23 » ноября 2020 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Договор аренды земельного участка № 215

г. Сургут

27.05.2015

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

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

Категория земель «Участка» - земли населенных пунктов

Кадастровый номер «Участка» - 86:10:0101164:17

Площадь «Участка» - 718 кв. метров

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

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

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

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

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

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

2.1. «Арендодатель» вправе:

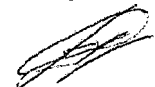
2.1.1. Осуществлять проверку использования «Арендатором» «Участка» в соответствии с условиями настоящего Договора.

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

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

2.1.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

Исполнитель Петрова Л.А.



Страница | 42

2.2. «Арендодатель» обязуется:

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

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

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

3.1. «Арендатор» обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Исполнитель Петрова Л.А.

недвиж

соотве
земле

«Уча

муни

эксп
прег

(тел
обл
от

пр
о
д

«

момент
уется).
она не
одимых
авления
Ханты-

те 30
ний

а в
ых
ти
ле
по

е

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

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

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

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

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

3.1.18. Не передавать «Участок» в субаренду.

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

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

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

3.1.22. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. «Арендатор» вправе:

3.2.1. Использовать «Участок» на условиях Договора.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ.

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

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

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

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

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

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

Исполнитель Петрова Л.А.



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

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

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

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

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

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

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

М
К

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

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

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

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

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

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

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

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

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

Исполнитель Петрова Л.А.

вартально д
10 декабря
201 в РКЦ
департамен
047162000
00 120.
в на счет

зднее дня

начина
Договор
сена не

путем
ежа. В
который

/300
день

в
не

я

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

«Арендодатель»

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

«Арендодатель»

М.П.

Клочков В.Д.

«Арендатор»

Тюменская обл., Ханты-Мансийский
автономный округ - Югра,
г. Сургут, ул. Маяковского, д. 15
р/сч. № 40702810167170101356
в Западно-Сибирском Банке Сбербанка РФ
г. Тюмень
БИК 047102651
ИНН 8602017038
ОГРН 1028600587069
Тел.: 37-65-00, 52-43-11, 37-67-25

«Арендатор»

Юркин В.Н.

ПОДПИСИ СТОРОН.

Исполнитель Петрова Л.А.

**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

10 09 2020 № _____

На исх. № _____ от _____

На вх. № _____ от _____

СПРАВКА

О балансовой стоимости недвижимого имущества на 31.08.2020 года.

№ п/п	Наименование объекта	Первоначальная стоимость основного средства на 31.12.2019	Стоимость товара на 31.08.2020
1	Котельная № 11, адрес: г.Сургут, ул.Индустриальная, 38/2	2 251 288,71	520 350,19
2	Нежилое здание, адрес: г.Сургут, ул.Индустриальная, 38/2, сооружение 1	248 693,75	39 450,06

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

Главный бухгалтер



Л.С.Савенкова

Вед.бухгалтер
Онищенко И.А
(3462) 52-43-20

4

г. Тюмень, республика, край	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
ин	
Муниципальное образование	городской округ город Сургут
Местонахождение	г.Сургут, ул. Индустриальная, 38/2, сооружение 1
Тип объекта	Нежилое здание
Назначение объекта	Насосная станция над водозаборной скважиной
Идентификационный номер	81:136:001:001180070
Кадастровый номер	86:10:0000000:00001 81:136 :001:001180070
Техническая характеристика	Общая площадь - 65,5 м2
Производство	Производственное
Владельцы объекта	Б
Эксплуатационные строения	
Объекты сооружений	

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

площадь по дорогам и проездам

Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись дата
Насосная станция над водозаборной скважиной	Выписка из реестра муниципальной собственности г. Иркутск № 15-18936 (00) от 13.10.2008	Усик В.Г.	 15.10.2008

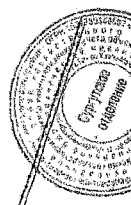
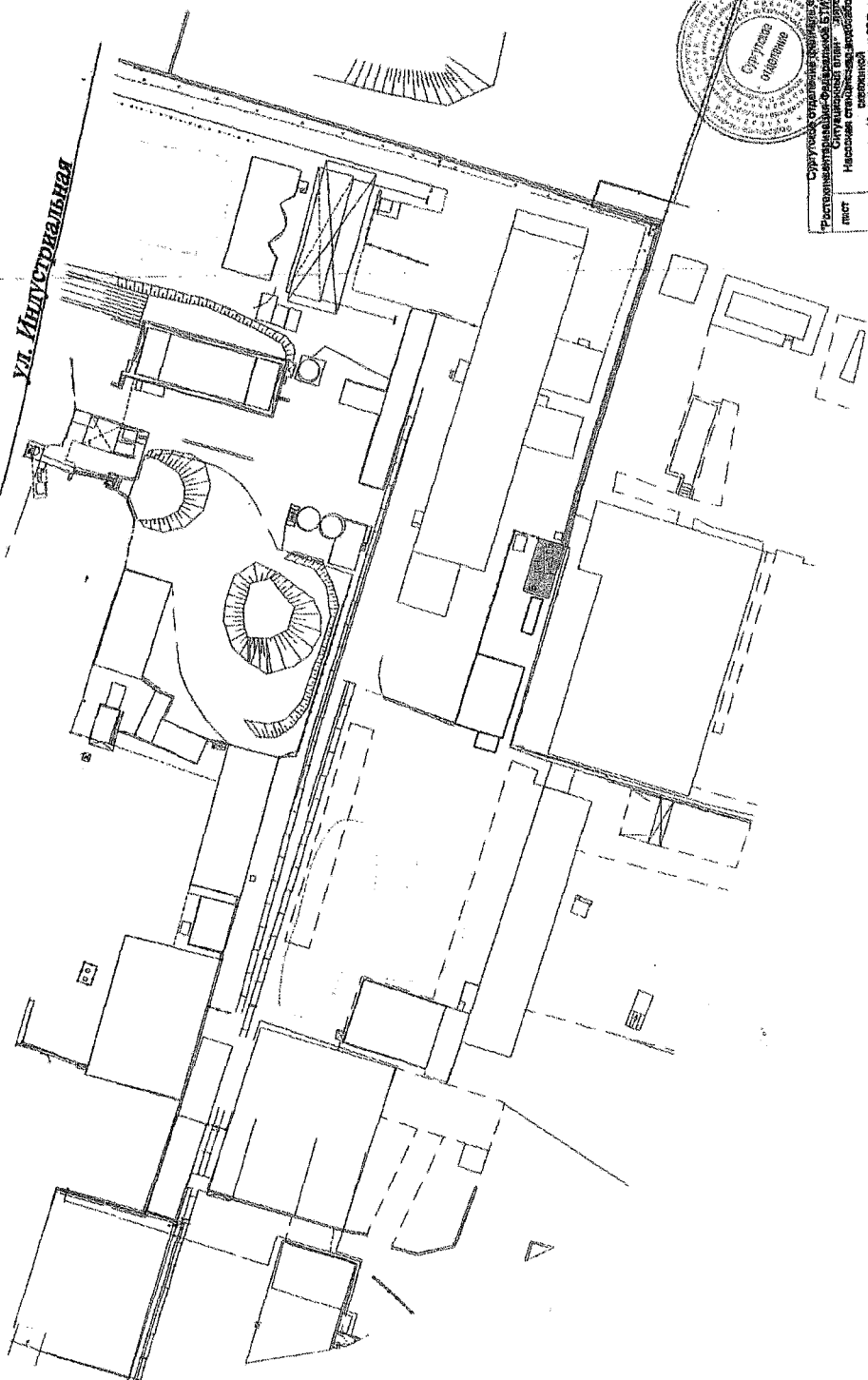
NAME:



объекта	Нежилое здание
наименование объекта	Насосная станция над водозаборной скважиной
адрес объекта	
административное деление	городской округ город Сургут
населенный пункт	г.Сургут
наименование объекта застройки	
вид застройки	
категория	Индустриальная
инвентарный номер	38/2, сооружение 1

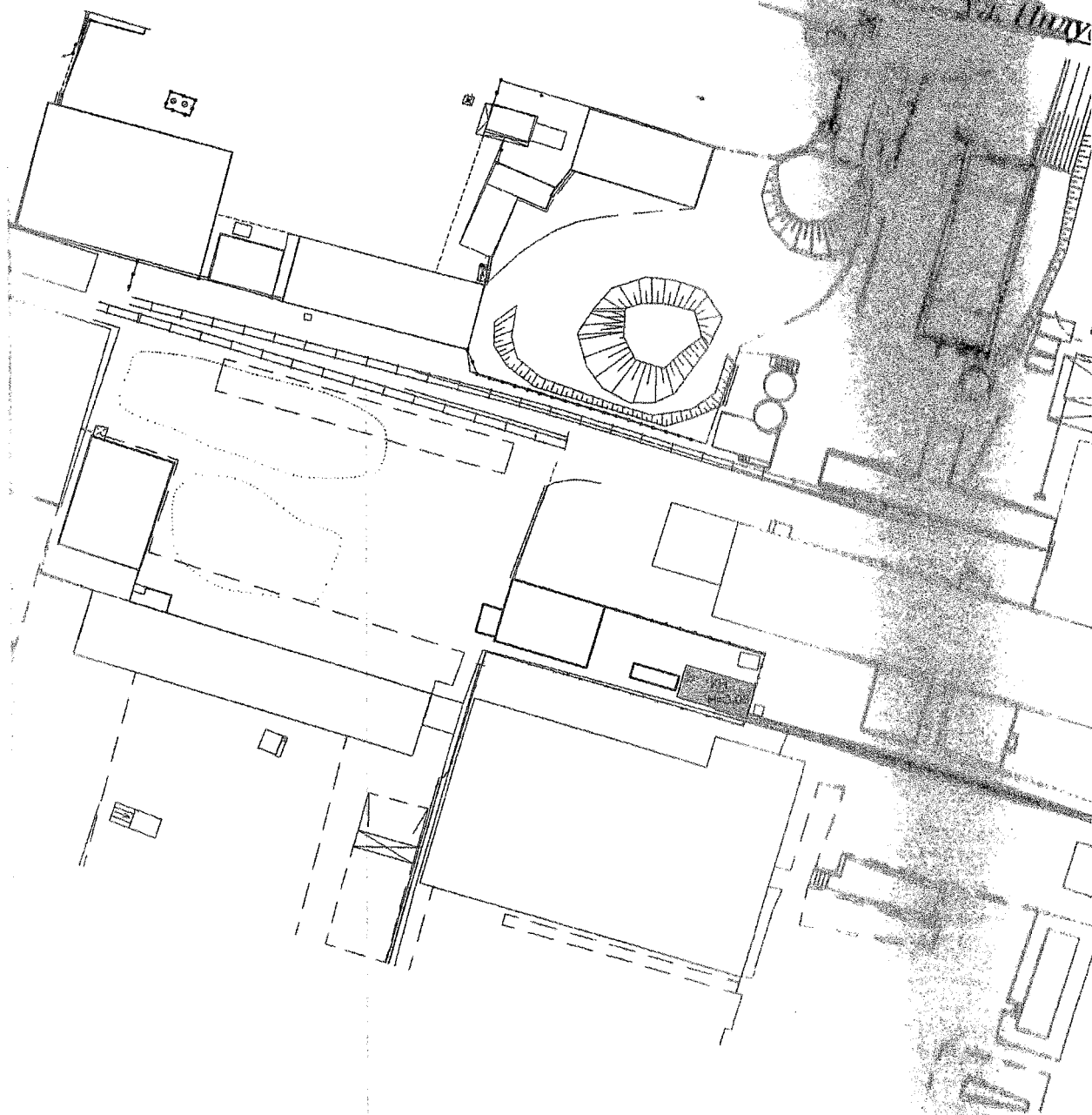
старый номер	ЖН 136: РСН 001180070					
новый номер	Ж409031 РСН 001180070					
новый номер	86	10	0000000	0000	ЖН 136: РСН 001180070	
	А	Б	В	Г	Д	Е

[illegible]



Сургутская городская администрация "Реставрационно-строительная фирма" - филиал ФГУП "ХМАО-Югра" Ситуационный план - лист 5	
лист	Насосная станция, д. 38/2, соор. 1
дата	28.02.08
исполнитель	ф.И.О.
техник	Журавлев Т.П.
начальник	Масленков Т.С.

Ситуационный план

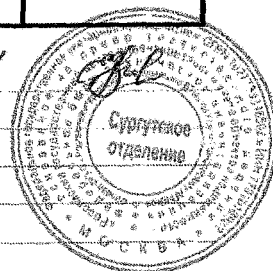


I. Регистрация права собственности

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

5.10. СГМУП
2008 г. "городские тепловые сети"
S = 60,4 кв.м

Свидетельство о гос. регистрации права 86-88-273/45
подписано 25.06.2008



II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

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

III. Благоустройство здания - кв. м.

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

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

29753

IV. Общие сведения

Назначение Производственное

Использование по назначению

Год постройки 1979

Количество мест (мощность), _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объём (куб.)
1	2	3	4	5	6
Б	Основное строение	13,67*6,63	90	3,05	27,

297:

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

В Основное строение

Год постройки **1979 г.**

Число этажей **1**

Год капитального ремонта

г.

Год реконструкции

Капитальности

1

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

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

29753

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

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

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

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Год постройки	Материал, конструкция	Размеры			№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная
				длина м	ширина, высота, м	Площадь, кв. м						
1	Скважина артезианская		h = 100 м; труба стальная; скважина оборудована насосом погружным ЭЦВ-6-25									0

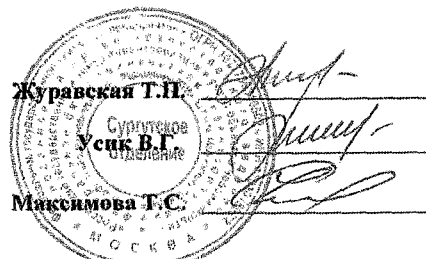
I. Инвентаризационная стоимость (для целей налогообложения),(руб.)

	Восстановительная стоимость в ценах 1998 г.	Действительная стоимость в ценах 1998 г.
Итого:	380 065,00р.	269 846,00р.

269 846,00 руб. балансовая стоимость 248693,75 руб.
 фактическая балансовая стоимость (с учетом износа)
 руб.

Инвентарный номер заказчика

26.09.2008 Исполнил:
 26.09.2008 Проверил:
 26.09.2008 Начальник отделения



Постановка на технический учет

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

Ранее присвоенные (справочно):

Инвентарный номер	
Строительный номер	
Адрес	

XII. Ведомость последующих обследований

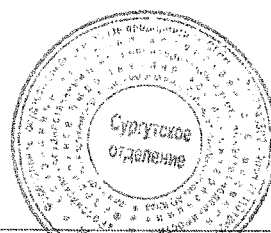
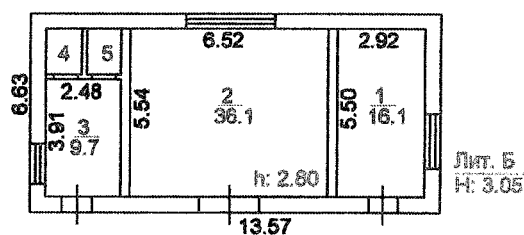
№	Ф.И.О., должность	г.	г.	г.
1	(Ф.И.О., должность)			
2	(Ф.И.О., должность)			
3	(Ф.И.О.)			

М.П.

М.П.

М.П.

29753



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

