

СУРГУТСКОЕ ГОРОДСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

«ДОРОЖНЫЕ РЕМОНТНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ»

ул. Инженерная, д.11, г. Сургут, Тюменская область,

Ханты-Мансийский автономный округ, 628412

Тел. (3462) 23-59-71, 23-59-70; факс (3462) 23-59-73; e-mail: drtppo@yandex.ru

р/с: 40702810700000106879 в АО БАНК «СНБ» г. Сургута

к/с: 30101810600000000709 БИК: 047144709

ОКНО 34953390 ОКВЭД: 81.29.9, 23.99.3, 42.11, 43.99; ОКОНФ 42 ИИН 8602001285 КИИ 860201001

Исх № 440 от 25.02.2021г.

г. Сургут

Исполняющей обязанности
Главы города Сургута
Томазовой А.П.

Администрация Сургута



Уважаемая Анна Николаевна!

В результате реорганизации СГМУП «ДорРемТех» путем присоединения СГМУП «Управление организации движения» в 2004 году, на основании приказа Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города от 25.11.2004 № 344, муниципальное недвижимое имущество, в том числе: РММ (ул. Буровая, 5) было передано и закреплено на праве хозяйственного ведения за СГМУП «ДорРемТех».

Указанный объект предприятием СГМУП «ДорРемТех» с 2005г. в производственных целях не использовался. В связи с отсутствием арендаторов здание не сдавалось в аренду. В настоящее время здание не подключено к системе теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения.

Следует отметить, что объекты, которые длительно не используются в хозяйственной деятельности, чаще всего подвергаются, как физическому, так и моральному износу, что соответственно приводит их к состоянию непригодности для дальнейшего использования.

В 2019 году предприятие уже проводило процедуру отчуждения РММ. Для отчуждения была проведена оценка рыночной стоимости РММ Сургутской Торгово-Промышленной Палатой, рыночная стоимость составила 18 470 880 рублей. Думой г. Сургута было принято решение от 02.12.2019г. № 512-VI ДП «О согласовании дачи согласия на отчуждение недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальным предприятием (Нежилое помещение «РММ», расположенный по адресу: г. Сургут, ул. Буровая 5, строение 1) Отчуждение РММ было согласовано Постановлением Администрации г. Сургута от 11.12.2019г. № 9320. Предприятием были подготовлены документы для проведения открытого аукциона по составу участников и по форме подачи предложений о цене имущества. (РММ) Информация о продаже имущества (РММ) была опубликована неоднократно в СМИ и размещена на сайте admsurgut.ru. А также информация о продаже РММ была размещена на сайте <http://torgi.gov.ru> в разделе «Продажа государственного и муниципального имущества» и на Национальной электронной площадке в разделе имущественные торги (<https://www.etp-torgi.ru>). Аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием поданных заявок.

В 2020 году так же выполнены мероприятия для отчуждения недвижимого имущества «РММ». В процессе согласования в Администрации города истек срок действия отчета об оценке, на основании чего рассмотрение обращения было прекращено (№ 30-02-4413/0 от 02.12.2020).

По состоянию на 01.02.2021г. остаточная стоимость объекта составляет 2 400 032 рубля 25 копеек. Рыночная стоимость (оценка) объекта на дату оценки 16.02.2021г. составляет 4 977 473 рубля с учетом НДС.

При реализации на аукционе РММ предприятием планируется объявление начальной цены (стоимости) в размере 4 977 473 рубля с НДС.

Средства от продажи объекта РММ сначала сформируют финансовый результат предприятия за 2021 год, затем будут уплачены налоги в бюджет (ИДС и налог на прибыль), списана на расходы остаточная стоимость объекта, после реформации баланса и согласно Устава, денежные средства от продажи распределяются по фондам (Фонд развития производства, Фонд прочих выплат) и отчисления в бюджет города 15 %.

В соответствии со статьей 7 Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности, утвержденного решением Думы города Сургута от 07.10.2009 № 604-IV/П (с последующими изменениями и дополнениями), рассмотрев представленные документы, департамент городского хозяйства (куратор) выражает свое согласие на отчуждение муниципального имущества по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, но не ниже остаточной стоимости объекта.

От имени муниципального образования, правом дачи согласия на отчуждение недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием, обладает Администрация города по согласованию Думы города Сургута.

На основании изложенного, в целях эффективного использования муниципального имущества, просим Вас рассмотреть обращение СМУП «ДорРемТех» на отчуждение недвижимого имущества, непригодного к использованию в производственной деятельности предприятия и дать поручение Комитету по управлению имуществом подготовить порядок и условия продажи муниципального имущества для согласования с Думой города.

На основании решения Думы города будет издано постановление о даче согласия на отчуждение имущества.

Сделки по продаже недвижимого имущества осуществляются путем продажи на аукционе в соответствии с порядком, установленным федеральным антимонопольным органом. Организатором аукциона выступает обладатель права хозяйственного ведения.

Приложение:

1. Информация о муниципальном имуществе, подлежащем отчуждению и характере сделки на 2 листах в 1 экз.
2. Копия согласования департамента городского хозяйства на отчуждение имущества на 2 л. в 1 экз. с приложением на 4 листах
3. Балансовый отчет за 9 месяцев 2020 года на 6 листах в 1 экз.
4. Копия свидетельства права муниципальной собственности на 1 л. в 1 экз.
5. Копия свидетельства права хозяйственного ведения на 1 л. в 1 экз.
6. Копия технического паспорта на 13 л. в 1 экз.
7. Копия кадастрового паспорта на 2 л. в 1 экз.
8. Копия договора аренды земельного участка № 66 от 04.03.2016г. на 3 л. в 1 экз.
9. Копия кадастрового плана земельного участка со схемой размещения объекта недвижимого имущества на земельном участке на 2 л. в 1 экз.
10. Отчет об оценке стоимости недвижимого имущества № 2242/20 на 97 л. в 1 экз.
11. Акт сверки договор № 66 от 04.03.2016 (аренда земельного участка) на 1 л. в 1 экз.
12. Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества на 1 л. в 1 экз.
13. Технико-экономическое обоснование необходимости отчуждения недвижимого имущества на 2 л. в 1 экз.

Директор

Молодых А.И.

Исполнитель:
Бардина А.И.
тел.: 23-59-83



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

ДУМА ГОРОДА СУРГУТА

РЕШЕНИЕ

Принято на заседании Думы 27 ноября 2019 года
№ 512-VI ДГ

О согласовании дачи согласия на отчуждение недвижимого имущества, закреплённого на праве хозяйственного ведения за муниципальным предприятием (нежилое помещение РММ, расположенное по адресу: г. Surgut, ул. Буровая, 5, строение 1)

В соответствии с решением Думы города от 07.10.2009 № 604-IV ДГ «О Положении о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности», рассмотрев документы, представленные Администрацией города по отчуждению недвижимого имущества, закреплённого на праве хозяйственного ведения за Surgutским городским муниципальным унитарным предприятием «Дорожные ремонтные технологии», Дума города РЕШИЛА:

1. Согласовать дачу согласия Администрацией города на отчуждение муниципального имущества в соответствии с условиями продажи согласно приложению к настоящему решению.

2. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на Председателя Думы города, председателя постоянного комитета Думы города по бюджету, налогам, финансам и имуществу Красноярцеву Н.А.

Председатель Думы города

Н.А. Красноярцев

«02» декабря 2019 г.

Приложение
к решению Думы города
от 02.12.2019 № 512-VI ДГ

Условия продажи муниципального имущества

1. Наименование имущества, назначение имущества	РММ, назначение: нежилое помещение
2. Адрес (местоположение)	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5, строение 1
3. Площадь	2 588,7 кв. метра
4. Кадастровый номер	86:10:0101015:154
5. Сведения о государственной регистрации права собственности	Запись в Едином государственном реестре недвижимости № 86-01/09-33/2004-394 от 05.05.2004
6. Сведения о государственной регистрации права хозяйственного ведения	Запись в Едином государственном реестре недвижимости № 86-72-22/102/2006-047 от 23.10.2006
7. Сведения о рыночной стоимости имущества	15 392 400 рублей (без учёта НДС). Отчёт об оценке от 31.07.2019 № 116/03-00692/1. Оценка произведена Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата» по состоянию на 29.07.2019
8. Способ продажи	Аукцион
9. Организатор аукциона	Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие «Дорожные ремонтные технологии»
10. Порядок продажи	В соответствии с порядком, установленным федеральным антимонопольным органом
11. Начальная (минимальная) цена имущества	18 470 880 рублей, в том числе НДС (20 %) 3 078 480 рублей

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.07.2020, поступившего на рассмотрение 21.07.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22 июля 2020г. № КУВИ-002/2020-8320499			
Кадастровый номер:	86:10:0101015:154		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101015		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.02.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:136:001:006974830:0002:20044; Кадастровый номер 86:10:0000000:0000:71:136:001:006974830:0002:20044; Кадастровый номер 86:10:0101015:103; Условный номер 86:09:10:00058:000/71/136/001/006974830:0000/0002/20044		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Буровая, 5, строение 1		
Площадь, м2:	2588.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	РММ		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1, Антресоль №Антресоль		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	31691823.22		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Часть нежилого здания. РММ.		
Получатель выписки:	ЗАЙЦЕВА ОЛЬГА ВАСИЛЬЕВНА (представитель заявителя), Заявитель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СУРГУТА		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22 июля 2020г. № КУВИ-002/2020-8320499			
Кадастровый номер:		86:10:0101015:154	

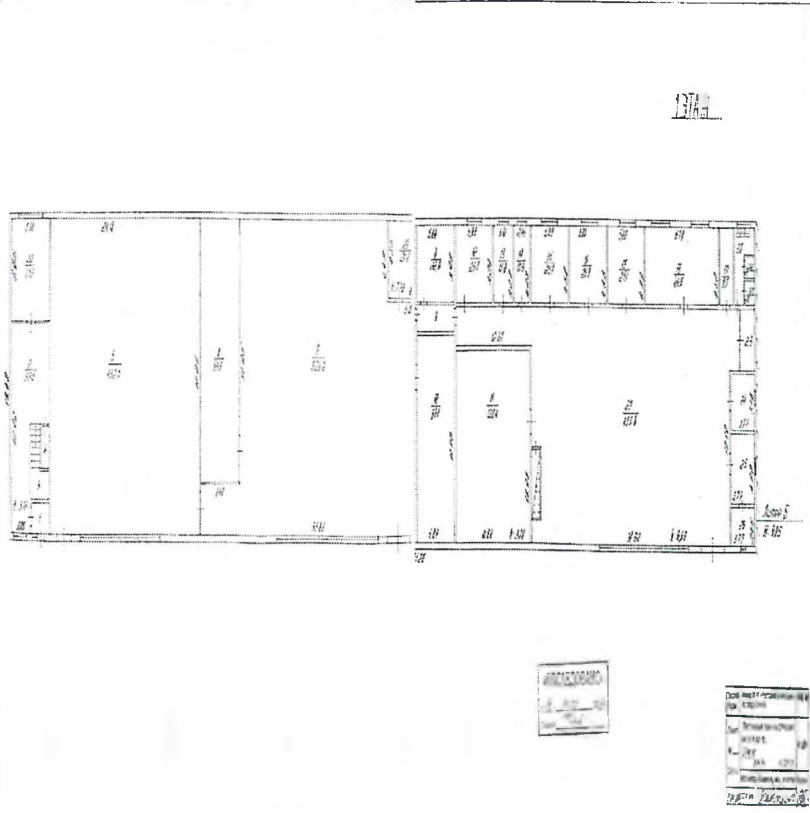
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие "Дорожные ремонтные технологии", ИНН: 8602001285, ОГРН: 1028600612182
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Хозяйственное ведение 86-72-22/102/2006-047 23.10.2006 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Муниципальное образование городской округ город Сургут
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Собственность 86-01/09-33/2004-394 05.05.2004 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

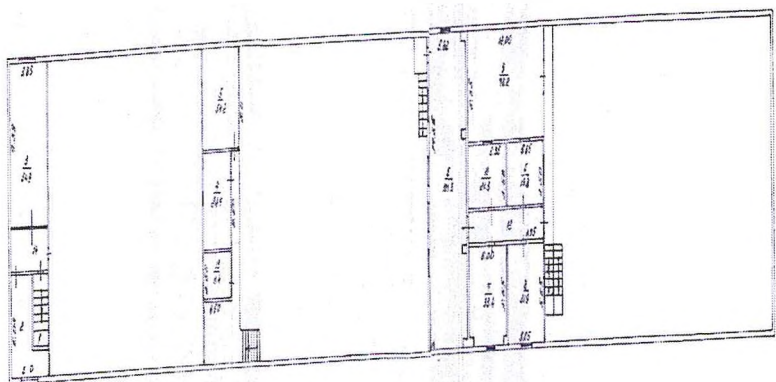
М.П.

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

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22 июля 2020г. № КУВИ-002/2020-8320499			
Кадастровый номер:		86:10:0101015:154	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
86:10:0101015:154		1	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22 июля 2020г. № КУВИ-002/2020-8320499			
Кадастровый номер:		86:10:0101015:154	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
86:10:0101015:154		Антресоль	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства серия 86 АА № 609858, дата выдачи 05.05.2004 года

Дата выдачи:

"13" мая 2010 года

Документы-основания: • Выписка из реестра муниципальной собственности города Сургута №14-2375/3(04) от 30.04.2003г.

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

Вид права: Собственность

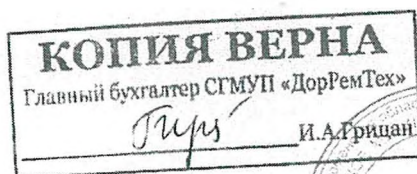
Объект права: Часть нежилого здания. РММ, назначение: нежилое, общая площадь 2588.7 кв. м. этаж 1, антресоль, номера на поэтажном плане 1 этаж: поз.1-30, антресоль: поз.1-14, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Буровая, 5, строен.1

Кадастровый (или условный) номер:

86:09:10:00058:000/71/136/001/006974830:0000/0002/20044

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

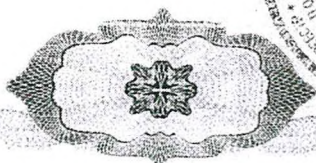
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" мая 2004 года сделана запись регистрации № 86-01/09-33/2004-394



Регистратор

Родькина Н. В.

86АВ 040508





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 86-АВ № 036675 , дата выдачи 14.04.2010

Дата выдачи:

"08" ноября 2010 года

Документы-основания: • Приказ Департамента имущественных и земельных отношений администрации города Сургута №344 от 25.11.2004 г. "О реорганизации Сургутского городского муниципального унитарного предприятия "Дорожные ремонтные технологии" в форме присоединения к нему Сургутского городского муниципального унитарного предприятия "Управления организации движения"", выдан Департаментом имущественных и земельных отношений администрации города Сургута

• Передаточный акт по состоянию на 01 января 2005 г.

Субъект (субъекты) права: Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие "Дорожные ремонтные технологии", ИНН: 8602001285, ОГРН: 1028600612182, дата гос.регистрации: 14.12.1992, наименование регистрирующего органа: Администрация города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области, КПП: 860201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Инженерная, 11

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Часть нежилого здания. РММ, назначение: нежилое, общая площадь 2588,7 кв. м, этаж 1, антресоль, номера на поэтажном плане 1 этаж: поз.1-30, антресоль: поз.1-14, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Буровая, 5, строен.1

Кадастровый (или условный) номер:

86:09:10:00058:000/71/136/001/006974830:0000/0002/20044

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2006 года сделана запись регистрации № 86-72-22/102/2006-047



Регистратор

Иванова Н.В.

М.П.

(подпись)

86-АВ 154593



86

Техническое описание объекта недвижимости

1. Общие сведения

Область, край, округ Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

Муниципальное образование Городской округ город Сургут

Местонахождение г. Сургут ул. Буровая, 5 строение 1
Тип объекта Часть нежилого здания

Наименование объекта	РММ
----------------------	-----

Инвентарный номер 71 126 247 41 5 74030 0002 20044

Кадастровый номер

Техническая характеристика Общая площадь- 2588,7 м2

Назначение	Транспортное
------------	--------------

Составляющие объекта литера строений номера сооружений	Б
--	---

2. Состав объекта

Обозначение строений и сооружений	Название составляющих объект недвижимости	Краткое описание	Общая площадь м ²	Площадь застройки территории м ²	Протя- женность м	№ инвентар- ный
Б	РММ	1-этажное, нежилое Фундаменты: железобетонные сваи Стены : железобетонные панели Кровля: профлист	2588,7	2254,3		

Общая площадь строений	2588,7 м2
------------------------	-----------

Площадь территории

Площадь застройки территории 2254.3 м2

площадь под дорогами и проездами

3. Постановка на технический учет

	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись дата
	РММ		Усик В.Г.	

Российская Федерация

Тюменская область

Сургутское

(наименование бюро)

бюро технической инвентаризации

№ _____

с/д (другое поселение) Сургут

наименование города пос. - Мирный

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на домовладение (кондоминиум, жилое или нежилое здание,
границы земельного участка которого обособлены),
садовый и дачный участок

№ _____ по улице (пер.) Степной пер. д. 11
(местоположение объекта учета)

Земельный участок

РММ

Мир Б

Номер в реестровой книге	<u>52:04:04:001:006944230:0002:00044</u>					
Инвентарный номер	<u>51:136:001:006944230:0002:00044</u>					
Номер в реестре жилищного фонда	<u>2</u>					
Кадастровый номер	<u>50</u>	<u>00</u>	<u>00</u>	<u>00</u>	<u>000</u>	<u>0000</u>
	А	Б	В	Г	Д	Е

51:136:001:006944230:0002:00044

Составлен по состоянию на 2 14 2004 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

«29» Авг 2008 г.

« » 200 г.

« » 200 г.

Важное замечание.

Внесены и номера строений и сооружений,
внесенные ранее в документацию, выданной
БТИ, изменению не подлежат.

1. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАНИИ

[illegible]

2. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ СТРОЕНИЙ И ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ (г

В ценах какого года	Индекс пере- оценки	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всё
		полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1974		16221855	3476891					
			3833679					

3. ОБЩАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ СТРОЕНИЙ И ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всего
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	
1	2	3	4	5	6	7	8
1988		1936743					

4. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (м²)

[illegible]

7

OFFICIALS

2

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗДАНИЯ
ЛИТЕРА _____

тип проекта _____

строительной _____ перестроено _____ в _____ году
надстроено _____

последнего капитального ремонта _____ Число этажей _____

из того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
(неужное зачеркнуть)

общий объем _____ м³, в т.ч. встроенных нежилых помещений _____ м³

лифтов _____ шт.; их уборочная площадь _____ м²

площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____ м²

здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лест. кл.) _____ м²

а) жилые помещения: общая площадь квартир _____ м²

площадь квартир _____ м², в т.ч. жилая площадь _____ м²

б) нежилые помещения _____ м²

площадь квартиры _____ м². Ср. внутренняя высота жилых помещений _____ м.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПО ЧИСЛУ КОМНАТ

квартиры		2-комнатные			3-комнатные			4-комнатные			5 и более комнат			Всего						
площадь		площадь			площадь			площадь			площадь			площадь						
квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая			
4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

7. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ
С УЧЕТОМ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ

квартиры		В помещениях коридорной системы				В общежитиях				Из площади квартир расположено											
										в мансардных этажах				в цокольных этажах							
квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая
4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	

Общая площадь 20887

№№ п.п.	Классификация помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения			З м
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	
1	2	3	4	5	6	7	
1	Торговая						
2	Производственная	22164	3123				
3	Складская						
4	Бытового обслуживания						
5	Гаражи						
6	Учрежденческая						
7	Общественного питания						
8	Школьная						
9	Учебно-научная						
10	Лечебно-санитарная						
11	Культ.-просветит.						
12	Театров и зрел. предпр						
13	Творческие мастерские						
14	Прочее						
	Итого:	22164	3123				

В ТОМ ЧИСЛЕ:

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, м²

№№ п.п.	Использование помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения		
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная
1	2	3	4	5	6	7
1	Учрежденческая: а) жилищная контора					
	б) комнаты детские, дружины и др.					
2	Культурно-просветительская а) красные уголки, клубы, библиотеки					
3	Прочая: а) мастерские					
	б) склады жилищных контор					
	в) теплоузел					
	г) котельная					
	в т.ч. на газе					
	на твердом топливе					
	Итого:					

9. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ,
ВСТРОЕННЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,
НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК (м²)

Колонки	Отопление							Ванны и души							Бассейн	Служба	Горячее водосн.		Газовое снаб.		Лифты				Напольные электроплиты	Телефоны	Электричество	
	центральное							от АГВ и др.	калориферное	печное	без колонки и горячей воды	с горячей водой	с газ., электр. колонкой	с др. колон.			центральное	от колонок	сетевое	баллонное	Мусоропровод	пассажирск.	грузопассаж.	грузовые				
	от ТЭЦ		от пром-предприятий		от кварт. котельной																							
	на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе																						
	3	4	5	6	7	8																						
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28									
1																												
2																												
3																												
4																												
5																												
6																												
7																												
8																												
9																												
10																												
11																												
12																												
13																												
14																												
15																												
16																												
17																												
18																												
19																												
20																												
21																												
22																												
23																												
24																												
25																												
26																												
27																												
28																												

10. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружным измерениям	Площадь, м²	Высота, м	Объем, м³
1	2	3	4	5	6
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					

II. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЗДАНИЯ

Год постройки 1983 Литера Б Группа капитальности II Чис

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Уд. вес конструктивных элементов по таблице	Ценностный коэффициент (поправки) к уд. весам	Уд. вес конструктивных элементов после приведения к единице ценности
1	2	3	4	5	6	7
1	Фундамент	<i>нет данных</i>				
2	Наружные и внутренние капитальные стены	<i>нет данных</i>				
3	Перегородки	<i>нет данных</i>				
4	Перекрытия	чердачные	<i>нет данных</i>			
		междупажные				
		подвальные				
5	Крыша	<i>нет данных</i>				
6	Полы	<i>нет данных</i>				
7	Прочие	окна	<i>нет данных</i>			
		двери	<i>нет данных</i>			
8	Отделка	внутренняя	<i>нет данных</i>			
		наружная				
9	Отопление	печи				
		калориферное				
		АГВ				
		другое				
		центральное	<i>нет данных</i>			
	Электро- и сантехнические устройства	электричество	<i>нет данных</i>			
		водопровод	<i>нет данных</i>			
		канализация	<i>нет данных</i>			
		горячее водоснабжение				
		ванны				
		газоснабжение				
		напольные электропл.				
		телефон				
		радио				
		телевидение				
		сигнализация				
		мусоропровод				
		лифт				
		вентиляция	<i>нет данных</i>			
10	Крыльца, лестницы	<i>нет данных</i>				
Итого				100	-	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумма процентов износа к строению (гр. 9)} \times 100}{\text{сумма откорректированных удельных весов (гр. 7)}}$

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Эксп. № 5 год постройки 1983 число этажей 1
Группа капитальности Г Вид внутренней отделки проектная

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по табл.	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправ.	износ в проц.	% износа к строению гр. 7х гр. 8	100	тек. изм.	
										износ в %	
										элементы	к строению
2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты		бетонные	без трещин, осадки	7	1	7	65	4,55			
а) Стены и их наружная отделка		кирпич	трещины, осадки, гниль	20	33	146	60	2,16			
б) перегородки		гипсокартон	трещины, осадки	27	5,4	50	2,7				
перекрытия	чердачное	деревянные балки	трещины, осадки	20	1	20	60	12,0			
	междуэтажные										
	надподвальное										
Крыша		проектная		14	1	14	40	1,4			
Полы		бетонные	трещины, осадки	4	1	4	60	2,4			
оконные	деревянные	трещины, осадки	6	48	2,88	60	1,73				
	дверные	деревянные	52	3,12	50	1,56					
Внутренняя отделка		штукатурка	трещины, осадки	3	1	3	65	1,95			
вспомогательные работы	отопление	не работает									
	водопровод	не работает									
	канализация	не работает									
	с водоснабж.										
	лифты										
	электроосвещ.	не работает	20	1	20	45	4,5				
	радио										
	телефон										
	вентиляция	не работает									
	лифты										
Дополнительные работы		штукатурка	трещины, осадки	3	1	3	71	6,3			

Итого: 100 X 100 X 56,35 X

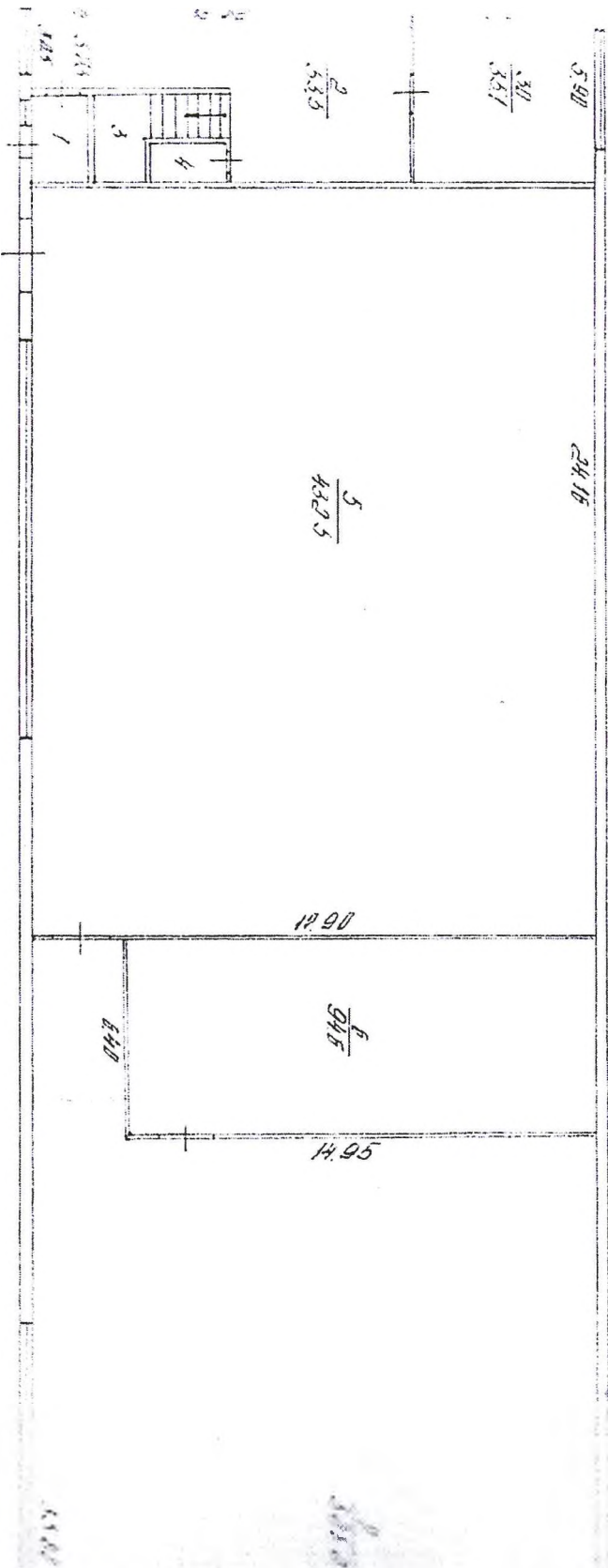
приведенный к 100 по формуле $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

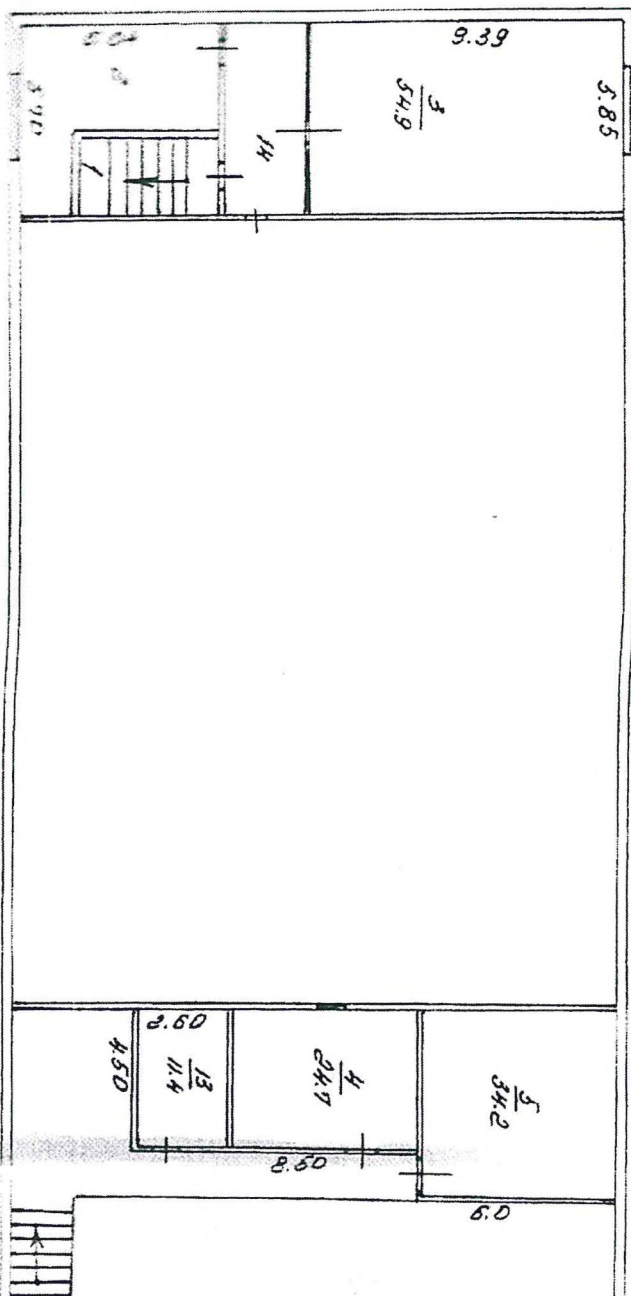
56%

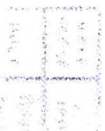
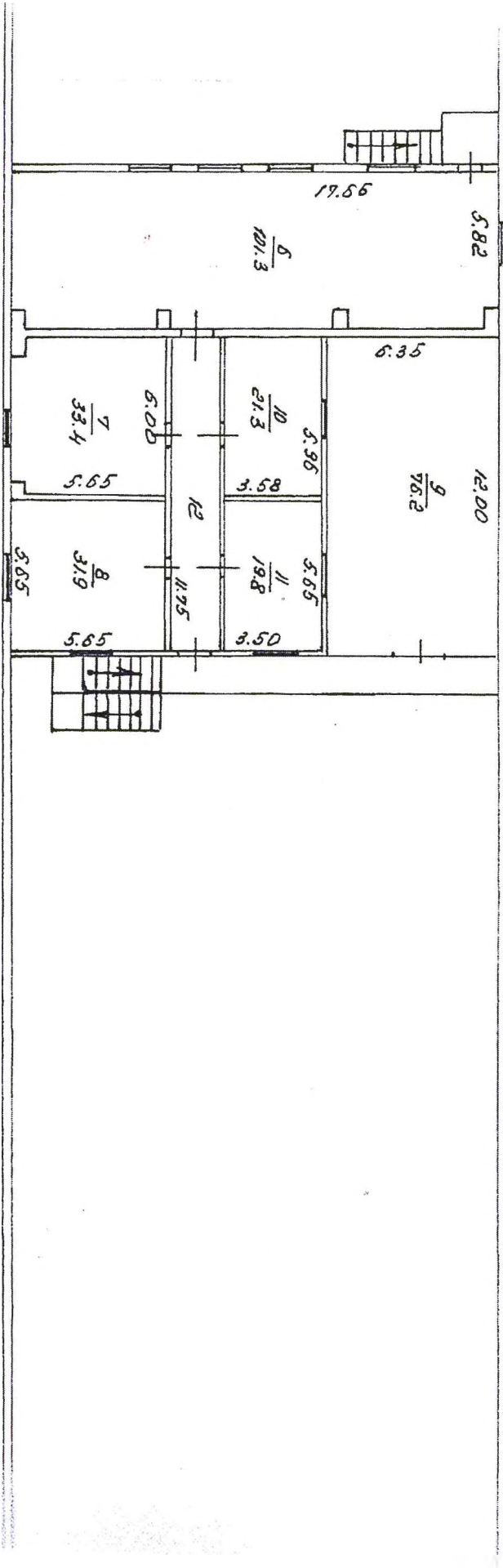
9

[illegible]

1 anons







КЛ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения - объекта незавершенного строительства

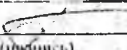
Лист №	1	Всего листов	2
--------	---	--------------	---

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

"30" августа 2013 г. № 86.201/13-145813	
Кадастровый номер:	86:10:0101015:103
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101015
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества

1	Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Буровая, д. 5		
2	Основная характеристика:	площадь	2588,7	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
		степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—	
3	Назначение:	Жилое здание		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Железобетонные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1983		
7	Кадастровая стоимость (руб.)	5744339,76		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	71.136.001-006974830-0002-20044, 86.10-000000-0000 71.136.001-006974830-0002-20044, Б		
10	Особые отметки	Х-86-0-1-89-4001-2013-3793		
11	Наименование органа кадастрового учета:	федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре		

Ведущий технолог		М. В. Бухалова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

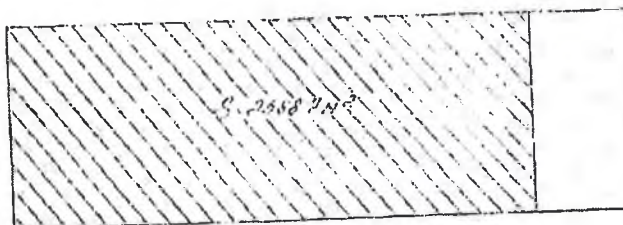
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	2
Всего листов	2
"30" августа 2013 г. № 86:201/13-145813	
Кадастровый номер:	86:10:0101015:103

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):

Схема
части нежилого здания.



2013
20.08
2013

Подпись: [подпись]
[подпись]

Масштаб 1: _____

Ведущий технолог		М. В. Бухалова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

СУРГУТСКОЕ ГОРОДСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ДОРОЖНЫЕ РЕМОНТНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ»

ул. Инженерная, д.11, г. Сургут, Тюменская область.

Ханты-Мансийский автономный округ, 628400

Тел. (3462) 23-59-71, 23-59-70; факс (3462) 23-59-73; e-mail: drt-buh@vandex.ru

р/с: 40702810700000106879 Кор/счет 30101810600000000709 БИК 047144709

в АО БАНК «СНБ» г. Сургула

ОКНЮ 34953390 ОКВЭД: 81.29.9, 23.99.3, 42.11, 43.99; ОКОНФ 42 ИИН 8602001285 КИИ 860201001

г. Сургут

24 февраля 2021 г.

СПРАВКА

Балансовая стоимость объекта недвижимости «Часть нежилого здания РММ», находящегося по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5, составляет 3 833 679,60 рублей (Три миллиона восемьсот тридцать три тысячи шестьсот семьдесят девять рублей 60 копеек), остаточная стоимость на 01.02.2021г. составляет 2 400 032,25 рублей (Два миллиона четыреста тысяч тридцать два рубля 25 копеек).

Директор

А.Д. Молодых

Гл. бухгалтер

И.А. Грицан



**Технико-экономическое обоснование необходимости отчуждения муниципального
недвижимого имущества нежилого помещения «РММ»
Инвентарный номер 00000338**

Муниципальное недвижимое имущество нежилое помещение РММ передано предприятию на основании приказа Департамента имущественных и земельных отношений Администрации г. Сургута от 25.11.2004 г. № 344 после реорганизации СГМУП «Дорожные ремонтные технологии» в форме присоединения СГМУП «Управление организации движения»

СГМУП «Дорожные ремонтные технологии» несет бремя по содержанию данного имущества с момента его передачи и по настоящее время, а именно: арендная плата за землю, *

За 2017 год сумма затрат по содержанию здания составила:

Арендная плата – 254879 руб.

Расходы по охране здания – 122868 руб.

Налог на имущество (налог считается от кадастровой стоимости) – 79044 руб.

Итого: 456791 руб.

За 2018 год сумма затрат по содержанию здания составила:

Арендная плата – 265074 руб.

Налог на имущество (налог считается от кадастровой стоимости) – 79044 руб.

Итого: 344118 руб.

За 2019 год сумма затрат по содержанию здания составила:

Арендная плата – 276472,65 руб.

Налог на имущество (налог считается от кадастровой стоимости) – 79044 руб.

Итого: 355 516,65 руб.

За 2020 год сумма затрат по содержанию здания составила:

Арендная плата – 111717 руб.

Налог на имущество (налог считается от кадастровой стоимости) – 249702 руб.

Итого: 164517 руб.

Использовать объект РММ для осуществления производственной деятельности не представляется возможным в связи с отсутствием потребности у нашего предприятия. Здание не подключено к системе отопления, водоснабжения, электроснабжения.

С 2017 года все затраты по содержанию здания предприятие учитывает в расходах, не учитываемых в целях налогообложения, что также приводит к увеличению налогооблагаемой базы по налогу на прибыль, и соответственно к уменьшению отчисления в бюджет города.

В 2019 году СГМУП «ДорРемТех» были выполнены мероприятия для отчуждения недвижимого имущества «РММ», общей площадью 2588,7 кв. метра, кадастровый (или условный) номер: 86:09:10:00058:000/71/136/001/006974830:0000/0002/20044 расположенное по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5, строение 1.

1. Проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества и получен отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества Сургутской Торгово-Промышленной Палатой:

- «Нежилое помещение РММ», № 116/03-00692/1. (Дата составления отчета 31.07.2019 года).

2. Принято Решение Думы города Сургута от 02.12.2019 № 512-VI ДП «О согласовании дачи согласия на отчуждение недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальным предприятием («Нежилое помещение РММ», расположенное по адресу: г. Сургут, ул. Буровая, 5, строение 1);

3. Отчуждение Нежилого помещения РММ согласовано Постановлением Администрации города Сургута 11.12.2019 № 9320 «О даче согласия на отчуждение недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальным предприятием (Нежилое помещение РММ, расположенное по адресу: г. Сургут, ул. Буровая, 5, строение 1);

4. Подготовлены документы для проведения аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене имущества, по продаже объекта недвижимого имущества.

5. Информация о продаже муниципального имущества: «Нежилое помещение РММ» опубликована в СМИ (изданиях «Сургутские ведомости» (1 выпуск - № 1 (936) от 11 января 2020 года), (2 выпуск - № 6 (941) от 15 февраля 2020 года) и на сайте admsurgut.ru.

6. На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в разделе «Продажа государственного и муниципального имущества» (<https://torgi.gov.ru>) и на Национальной электронной площадке в разделе имущественные торги (<https://www.etr-torgi.ru>) СГМУП «ДорРемТех» дважды были размещены (30.12.2019 и 31.01.2020) информация по продаже вышеуказанного недвижимого имущества, извещения и документация аукциона.

7. Заявок на участие в аукционах по продаже имущества на момент окончания подачи 30.01.2020 года и 26.02.2020 года не зарегистрировано.

8. Опубликованы Протоколы о признании Аукционов несостоявшимися:

- от 30 января 2020 года № 1 о результатах Аукциона № 7828-2;
- от 26 февраля 2020 года № 1 о результатах Аукциона № 8053-2.

Вопрос по отчуждению недвижимого имущества «РММ», остается нерешенным.

Возможные причины: высокая рыночная стоимость объектов, сформированная Сургутской Торгово-Промышленной Палатой, невостребованность объектов, связанная с местом расположения объектов, техническим состоянием объектов и иными факторами.

В 2020 году так же выполнены мероприятия для отчуждения недвижимого имущества «РММ»:

1. Проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества и получен отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества от ООО «Центр экономического содействия»:

- «Нежилое помещение РММ», отчет № 2242/20. (Дата составления отчета 10.06.2020 года).

2. Направлено обращение главе города Сургута Шувалову В.И. (рег.№ 01-01-4099/0 от 29.06.2020) об отчуждении недвижимого имущества «РММ». В процессе согласования в Администрации города истек срок действия отчета об оценке, на основании чего рассмотрение обращения было прекращено (№ 30-02-4413/0 от 02.12.2020).

Средства от продажи объекта «РММ» сначала сформируют финансовый результат предприятия за 2021 год, затем будут уплачены налоги в бюджет (НДС и налог на прибыль), списана на расходы остаточная стоимость объекта, после реформации баланса и согласно Устава, денежные средства от продажи распределяются по фондам (Фонд развития производства, Фонд прочих выплат) и отчисления в бюджет города 15 %.

Директор СГМУП «ДорРемТех»



А.Д. Молодых

Информация о муниципальном имуществе, подлежащем отчуждению (далее - имущество) и характере сделки

1	Основные реквизиты имущества	
1.1	Виды имущества	Здание (жилое, нежилое, отдельно стоящее здание, встроено-пристроенное, отдельное помещение и иное)
1.2	Наименование и назначение имущества	РММ назначение: транспортное
1.3	Место нахождения имущества	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5. Кадастровый номер: 86:10:0101015:154
1.4	Форма собственности	Муниципальная
1.5	Полное наименование и банковские реквизиты владельца имущества	Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие "Дорожные ремонтные технологии" р/сч 40702810700000106879 в АО БАНК "СНБ" г. Сургут кор/сч 30101810600000000709 БИК 047144709
2	Основные характеристики имущества	
2.1	Технические характеристики имущества:	
	- общая площадь	2588,7 кв.м.
	- этажность	одноэтажное
	- материал стен и перекрытий	железобетонные
	- год постройки	1983 г.
	- сведения о проведенных капитальных ремонтах и создании других неотделимых улучшений	нет
	- процент износа	
	- средняя высота помещений	9,60 м
	- горячее водоснабжение	нет
	- водопровод	есть
	- канализация	есть (септик)
	- отопление	есть (центральное)
	- иные	электроосвещение
2.2	Балансовая стоимость основных фондов по состоянию на последнюю отчетную дату на 01.01.2021г. составляет 3 833 679 рублей 60 копеек	
2.3	Неустановленное оборудование нет (перечень с указанием стоимости)	
2.4	Состав и стоимость объектов (недвижимого имущества), переданных в аренду (пользование), а также для осуществления совместной деятельности нет (реквизиты договора, размер обремененной площади, срок окончания договора)	
2.5	Данные о границах, размерах и местоположении земельного участка и правах владельца объекта на этот участок Право аренды земельного участка, договор аренды земельного участка № 66 от 04.03.2016г. Сроком до 21.07.2064 г. категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под РММ, общая площадь 4378 кв.м., местоположение: АО Ханты-Мансийский Автономный округ-Югра, г. Сургут, п. Лушый Северный промрайон (промбаза УОЛ) кадастровый номер участка: 86:10:0101224:40	
2.6	Инфраструктурное обеспечение имущества к объекту имущества ведет асфальтированная дорога, подъездные пути удобные (элементы инфраструктуры, окружающие или непосредственно связанные с объектом, в том числе подъездные пути, объекты социально-бытового назначения) Рядом расположены "Северный логистический комплекс", ООО "ВС-проект", ГП "Северавтодор", АУ СОЛ "Сыновья", ОАО "СП" УМиТ-7, СТО "Япония-Авто"	
2.7	Наличие и сумма финансовых обременений или иных обязательств, связанных с имуществом Ограничений (обременений) не зарегистрировано (зalog, сервитут, судебные процессы, решения и пр.)	

3	Вид сделки	Продажа на аукционе	
4	Цена сделки:	по договору	Согласно результата аукциона
		начальная	4 977 473,00 руб. (с учетом НДС)
			(при реализации на конкурсе или аукционе)
5	Предлагаемое распределение средств от сделки		Средства от сделки будут направлены
	на обновление техники, на оплату НДС, налога на прибыль, на формирование фондов (ФРГ,		
	Фонд прочих выплат, 15% в бюджет города).		

Директор СГМУП "ДорРемТех"



А.Д. Молодых

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2020 г.

КОПИЯ ВЕРНА

подпись

Организация	Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие "Дорожные ремонтные технологии"	по ОКПО	34953390
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	8602001285
Вид экономической деятельности	Деятельность по чистке и уборке прочая, не включенная в другие группировки	по ОКВЭД 2	81.29.9
Организационно-правовая форма / форма собственности	Муниципальное предприятие	по ОКОПФ / ОКФС	42 14
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес)	628400, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Сургут г, Инженерная ул, д. № 11		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☐ ДА ☐ НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора			

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	94 996	97 662	99 011
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	92 593	97 403	99 011
	Оборудование к установке	11502	-	138	-
	Строительство объектов основных средств	11503	2 403	121	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 888	2 363	2 232
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	96 884	100 025	101 243
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	23 948	18 060	16 104
	в том числе:				
	Материалы	12101	17 943	14 388	13 048
	Готовая продукция	12102	6 005	3 672	3 056
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	31 886	97 560	98 038
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	337	205	395
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	24 049	95 397	95 536

Расчеты по налогам и сборам	12303	4 814	345	702
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	517	261	52
Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	-	203
Расчеты с подотчетными лицами	12306	1 008	111	155
Расчеты с персоналом по прочим операциям	12307	763	798	973
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12308	398	443	22
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	15 601	5 118	14 374
в том числе:				
Расчетные счета	12501	601	2 118	1 374
Прочие оборотные активы	1260	257	242	82
в том числе:				
Расходы будущих периодов	12601	257	242	82
Итого по разделу II	1200	71 692	120 980	128 598
БАЛАНС	1600	168 576	221 005	229 841

2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	11 635	11 635	11 635
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	54 945	54 945	54 945
	Резервный капитал	1360	1 745	1 745	1 745
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13601	1 745	1 745	1 745
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	63 258	65 547	70 878
	в том числе:				
	Фонд развития производства		62 876	61 933	60 302
	Фонд прочих выплат		-	471	5 138
	Итого по разделу III	1300	131 583	133 872	139 203
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	171	171	148
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	171	171	148
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	33 582	81 312	83 923
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	16 734	65 768	68 723
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	365	14	30
	Расчеты по налогам и сборам	15203	7 955	13 898	12 832
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	2 607	57	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	4 974	146	69
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	4
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	41	13	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	906	1 416	2 715
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	3 240	5 650	6 567
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	36 822	86 962	90 490
	БАЛАНС	1700	168 576	221 005	229 841

Руководитель

(подпись)

Молодых Александр
Дмитриевич

(расшифровка подписи)

24 октября 2020 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Сентябрь 2020 г.

Организация Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие
"Дорожные ремонтные технологии"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Деятельность по чистке и уборке прочая, не включенная в
другие группировки
Организационно-правовая форма / форма собственности
Муниципальное предприятие

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	09	2020
34953390		
8602001285		
81.29.9		
42	14	
384		

Единица измерения: в тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 г.
	Выручка	2110	439 623	436 171
	Себестоимость продаж	2120	(399 419)	(395 915)
	Заловая прибыль (убыток)	2100	40 204	40 256
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(39 124)	(37 067)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 080	3 189
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	416	909
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	4 986	1 216
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	294	-
	Доходы, связанные с ликвидацией основных средств	23402	-	-
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23403	503	124
	Доходы в виде восстановленных оценочных резервов	23404	-	346
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23405	2 100	508
	Прочие внереализационные доходы	23406	2 089	238
	Прочие расходы	2350	(5 826)	(3 066)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией основных средств	23501	(8)	(33)
	Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	23502	(64)	-
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23503	(672)	(101)
	Расходы на услуги банков	23504	(107)	(132)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23505	(1 750)	(1 350)
	Убытки прошлых лет	23506	-	(114)
	Налоги и сборы	23507	(404)	-
	Прочие внереализационные расходы	23508	(2 821)	(1 336)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	656	2 248
	Налог на прибыль	2410	(273)	(851)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	209	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(482)	634
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Штрафные санкции и пени за нарушение налогового и иного законодательства	24601	(1)	-

	Чистая прибыль (убыток)	2400	383	1 397
--	-------------------------	------	-----	-------

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от пересценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	383	1 397
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Молодых Александр
Дмитриевич

(расшифровка подписи)

24 октября 2020 г.



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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

ДЕПАРТАМЕНТ
ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА

ул. Гагарина, 11, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628408
тел. 8(3462)52-44-00, факс 8(3462)52-45-43
E-mail: saf@admsurgut.ru

от	12.02.2021	№	09-02-1111/1
на №	108	от	21.01.2021

Директору
СГМУП «Дорожные ремонтные
технологии»
А.Д. Молодых

*Прислан И.А.
Департамент
городского хозяйства
на рассмотрение на
протокол 22.02.21*

Уважаемый Александр Дмитриевич

Рассмотрев Ваше обращение по вопросу отчуждения недвижимого имущества, департамент городского хозяйства Администрации города (куратор) выражает свое согласие на отчуждение недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за Вашим предприятием: «Административно-бытовой корпус» (общая площадь 344,2 кв. м.) и «Нежилое помещение РММ» (общая площадь 2 588,7 кв. м.), расположенных по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, ул. Буровая, д. 5, по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, но не ниже остаточной стоимости объекта.

В соответствии со статьей 7 Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящемся в муниципальной собственности, утвержденным решением Думы города Сургута от 07.10.2009 № 604 – IV ДГ, к согласованию прилагаем следующие материалы:

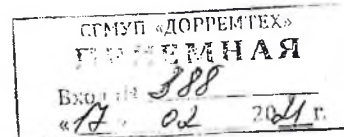
1) Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 86 АБ № 040509 от 13.05.2010, серия 86-АБ № 154592 от 08.11.2010 на объект права: Административно – бытовой корпус;

2) Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 86 АБ № 040508 от 13.05.2010, серия 86-АБ № 154593 от 08.11.2010 на объект права: Часть нежилого здания РММ;

3) Копия договора аренды земельного участка № 802 от 01.10.2009 между Администрацией города Сургута и СГМУП «Дорожные ремонтные технологии»;

4) Копия договора аренды земельного участка № 66 от 04.03.2016 между Администрацией города Сургута и СГМУП «Дорожные ремонтные технологии»;

5) Информация департамента архитектуры и градостроительства Администрации города (письмо исх. № 02-02-1007/1 от 10.02.2021) по земельным участкам, расположенным по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, ул. Буровая, д. 5;



- 6) Бухгалтерский баланс по состоянию на 30 сентября 2020 года;
- 7) Отчет о финансовых результатах за январь-сентябрь 2020 года;
- 8) Технические паспорта на нежилые здания;
- 9) Информация о муниципальном имуществе, подлежащем отчуждению (далее - имущество) и характере сделки.

Приложение: на 57 л. в 1 экз.

Заместитель директора

Подписано электронной подписью
Сертификат:
2E9A9E0059AC91A34E5C66A178DF2EEF
Владелец:
Нутфуллина Елена Сергеевна
Действителен: 19.10.2020 с по 19.10.2021

Е.С. Нутфуллина

Яконова Лилия Валентиновна
Клёнингер Наталия Викторовна
Тел. (3462) 52-45-20

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 8	
7 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	86:10:0101224:40
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101224
Дата присвоения кадастрового номера:	05.03.2008
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, улица Бурова, 5.
Площадь, м2:	4378 +/- 23
Кадастровая стоимость, руб.:	13910306.96
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под одноэтажное нежилое здание со встроенными помещениями с учетом их функционального назначения
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	ВОЙТЮК Е.О.
РЕГИСТРАТОР		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 8	
7 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	86:10:0101224:40
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гурьевы Наталья Александровна (представитель заявителя), Заявитель: Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие "Дорожные ремонтные технологии", ИНН: 8602001285

полное наименование должности	подпись	ВОЙТЮК Е.О.
		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
7 августа 2020г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101224:40			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	данные отсутствуют
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	31.03.2016 14:45:17	
	номер государственной регистрации:	86-86/003-86/003/020/2016-504/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.03.2016 по 21.07.2064	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Горенко Виктор Иванович	
	основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Дорожно-эксплуатационное управление", ИНН: 8617012603 Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие "Дорожные ремонтные технологии", ИНН: 8602001285, ОГРН: 1028600612182 Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № 66, Выдан 04.03.2016 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04.03.2016 № 66. Выдан 30.12.2019	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	28.04.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	86-86-03/037/2014-926	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.04.2014 по 25.01.2019 с 28.04.2014 по 25.01.2019	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сургутнефтегазбанк", ИНН: 8602190258	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки (залога недвижимости), № 2, Выдан 17.04.2014	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
7 августа 2020г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101224:40			
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	29.07.2008 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	86-72-22/076/2008-020	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.07.2008 по 21.07.2015 с 29.07.2008г. по 21.07.2015г.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие "Дорожные ремонтные технологии", ИНН: 8602001285, ОГРН: 1028600612182 Общество с ограниченной ответственностью "Дорожно-эксплуатационное управление", ИНН: 8617012603	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № 244, Выдан 23.04.2008	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
7 августа 2020г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101224:40	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



БОРТУК Е.О.

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участкаЗемельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
7 августа 2020г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101224:40	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:900

Условные обозначения:

БОРТУК Е.О.

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 8			
7 августа 2020г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101224:40	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной	Номер точки конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное протяжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	193°36.1'	1.28	данные отсутствуют	86:10:0101224:1243	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	286°41.2'	24.35	данные отсутствуют	86:10:0101224:59	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	15°28.4'	30.47	данные отсутствуют	86:10:0101224:59	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	104°59.9'	23.53	данные отсутствуют	86:10:0101224:59	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	105°17.6'	127.68	данные отсутствуют	86:10:0101224:48	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	195°7.5'	10.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	285°53.0'	1.28	данные отсутствуют	86:10:0101224:1242	адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.9	285°13.5'	6.78	данные отсутствуют	86:10:0101224:1242	адрес отсутствует
9	1.1.9	1.1.10	195°21.5'	18.61	данные отсутствуют	86:10:0101224:1242	адрес отсутствует
10	1.1.10	1.1.11	194°41.3'	1.06	данные отсутствуют	86:10:0101224:1242	адрес отсутствует
11	1.1.11	1.1.1	285°13.1'	118.97	данные отсутствуют	86:10:0101224:1243	адрес отсутствует

ВОЯТЮК Е.О.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 8			
7 августа 2020г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101224:40	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК86 Зона 3				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
1	Х	У	4	5
1	987466.71	3571952.27	-	0.3
2	987435.48	3572067.07	-	0.3
3	987436.51	3572067.34	-	0.3
4	987454.46	3572072.27	-	0.3
5	987452.68	3572078.81	-	0.3
6	987452.33	3572080.04	-	0.3
7	987462.06	3572082.67	-	0.3
8	987495.74	3571959.51	-	-
9	987501.83	3571936.78	-	-
10	987472.46	3571928.65	-	-
11	987465.47	3571951.97	-	-
12	987466.71	3571952.27	-	0.3

ВОЯТЮК Е.О.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Договор № 66
аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора

г. Сургут

« 24 » 07 2016

Администрация муниципального образования городокой округ город Сургут, в лице заместителя главы Администрации города Сургута Базарова Владимира Васильевича, действующего на основании доверенности от 10.07.2015 № 185, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

- Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие «Дорожные ремонтные технологии», в лице директора Поводырева Максима Геннадьевича, действующего на основании Устава;

- общество с ограниченной ответственностью «Дорожно-эксплуатационное управление», в лице директора Ерохина Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава,

именуемые в дальнейшем «Арендатор», 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 с множественностью лиц на стороне арендатора земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, улица Буровая, 5, территориальная зона ПД.1, именуемый в дальнейшем «Участок»:

- площадью 3 673 кв. метра для расчета арендной платы Сургутскому городскому муниципальному унитарному предприятию «Дорожные ремонтные технологии» под ремонтно-механические мастерские - часть нежилого здания, расположенного на первом этаже одноэтажного нежилого здания;

- площадью 705 кв. метров для расчета арендной платы обществу с ограниченной ответственностью «Дорожно-эксплуатационное управление» под встроенное помещение кузнечно-сварочного цеха, расположенное на первом этаже одноэтажного нежилого здания.

Категория земель «Участка» - земли населенных пунктов

Кадастровый номер «Участка» - 86:10:0101224:40

Площадь «Участка» - 4 378 кв. метров.

1.2. Кадастровая стоимость «Участка» составляет 13 910 306 руб. 96 коп.

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

1.4. «Участок» предоставляется под одноэтажное нежилое здание со встроенными помещениями с учетом их функционального назначения. Приведенное описание целей использования «Участка» является окончательным. Изменение названных условий использования «Участка» не допускается.

1.5. Договор заключается с условием согласия «Сторон» на вступление в Договор на стороне арендатора иных правообладателей зданий, сооружений или помещений в них, находящихся на «Участке». Вступление в Договор оформляется соглашением о присоединении к Договору. Соглашение о присоединении к Договору нового лица подписывается «Арендодателем» и вступающим в Договор арендатором и не требует согласования с другими сторонами Договора.

1.6. Срок аренды земельного участка устанавливается с 22.07.2015 по 21.07.2064. По истечении указанного срока действие Договора прекращается.

1.7. 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.

Исполнитель Потрашкова Е.А.

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.

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 комитете по земельным отношениям Администрации города Сургута.

3.1.2. После предоставления «Арендодателю» подписанных экземпляров Договора в течение 10 рабочих дней получить все экземпляры Договора в комитете по земельным отношениям 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 ДГ (далее - Правила благоустройства). Не допускать загрязнения, захламления «Участка».

3.1.8. В 10-дневный срок письменно уведомить «Арендодателя» о передаче прав и обязанностей по Договору третьему лицу, в том числе в залог, о внесении в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив, о передаче «Участка» в субаренду. «Арендодатель» считается уведомленным с момента получения уведомления.

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.

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

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

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

3.1.16. 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.

3.1.17. Обеспечить благоустройство, содержание в надлежащем санитарном состоянии и озеленение «Участка» в соответствии с Правилами благоустройства.

3.1.18. 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.

3.1.19. 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.

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

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

3.1.22. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. «Арендатор» вправе:

3.2.1. Использовать «Участок» на условиях Договора.

3.2.2. Передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, отдавать арендные права на «Участок» в залог, передавать в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив, передавать «Участок» в субаренду с соблюдением пункта 3.1.8 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 2016 год составляет 404 515 руб. 58 коп., из них за 2015 год - 112 399 руб. 14 коп., за 2016 год - 292 116 руб. 44 коп.

4.3. Размер арендной платы может быть изменен «Арендодателем» в одностороннем порядке на основании решения «Арендодателя» в связи с изменением порядка определения

Исполнитель Потрашкова Е.А.

размера арендной платы, категории земель, кадастровой стоимости «Участка», разрешенного использования «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 «Участка» осуществляется со дня вступления в силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

Арендная плата ежегодно изменяется в одностороннем порядке «Арендодателем» на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период. Уровень инфляции применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за тем, в котором «Участок» передан в аренду.

В случае перерасчета размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости «Участка» индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в настоящем пункте, в текущем финансовом году не проводится.

«Арендатор» не позднее 20 марта текущего года обязан получить расчет арендной платы в комитете по земельным отношениям Администрации города Сургута.

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 (Администрация города Сургута л/с 04873031020), БИК 047162000, ИНН № 8602020249, КПП 860201001, ОКТМО 71876000, КБК 040 1 11 05012 04 0000 120.

Платеж считается поступившим с момента зачисления денежных средств на счет комитета по земельным отношениям Администрации города Сургута.

«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 «Участком» начиная с 22.07.2015 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 дата и номер Договора, период, за который вносится платеж, наименование платежа.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

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

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

6.1. Договор составлен в четырех 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.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

«Арендодатель»

Тюменская обл., Ханты-Мансийский
автономный округ-Югра
г. Сургут, ул. Энгельса, 8
ИНН 8602020249
ОГРН 1028600603525

«Арендатор»

СГМУП «ДорРемТех»
Тюменская обл., Ханты-Мансийский
автономный округ - Югра,
г. Сургут, ул. Инженерная, д. 11,
р/счет 40702810700000106879
ЗАО «СНГБ» г. Сургут
БИК 047144709 ИНН 8602001285
ОГРН 1028600612182
Тел.: 23-59-73, 23-59-79, 23-59-70

ООО «Дорожно-эксплуатационное
управление»
Тюменская обл., Ханты-Мансийский
автономный округ - Югра,
г. Сургут, ул. Буровая, д. 3
р/счет 40702810300000107090
ЗАО «СНГБ» г. Сургут
БИК 047144709 ИНН 8617012603
ОГРН 1028601682680
Тел.: 52-35-92, 8-922-259-55-95

ПОДПИСИ СТОРОН.

«Арендодатель»

Базаров В.В.

«Арендатор»

Поводырев М.Г.

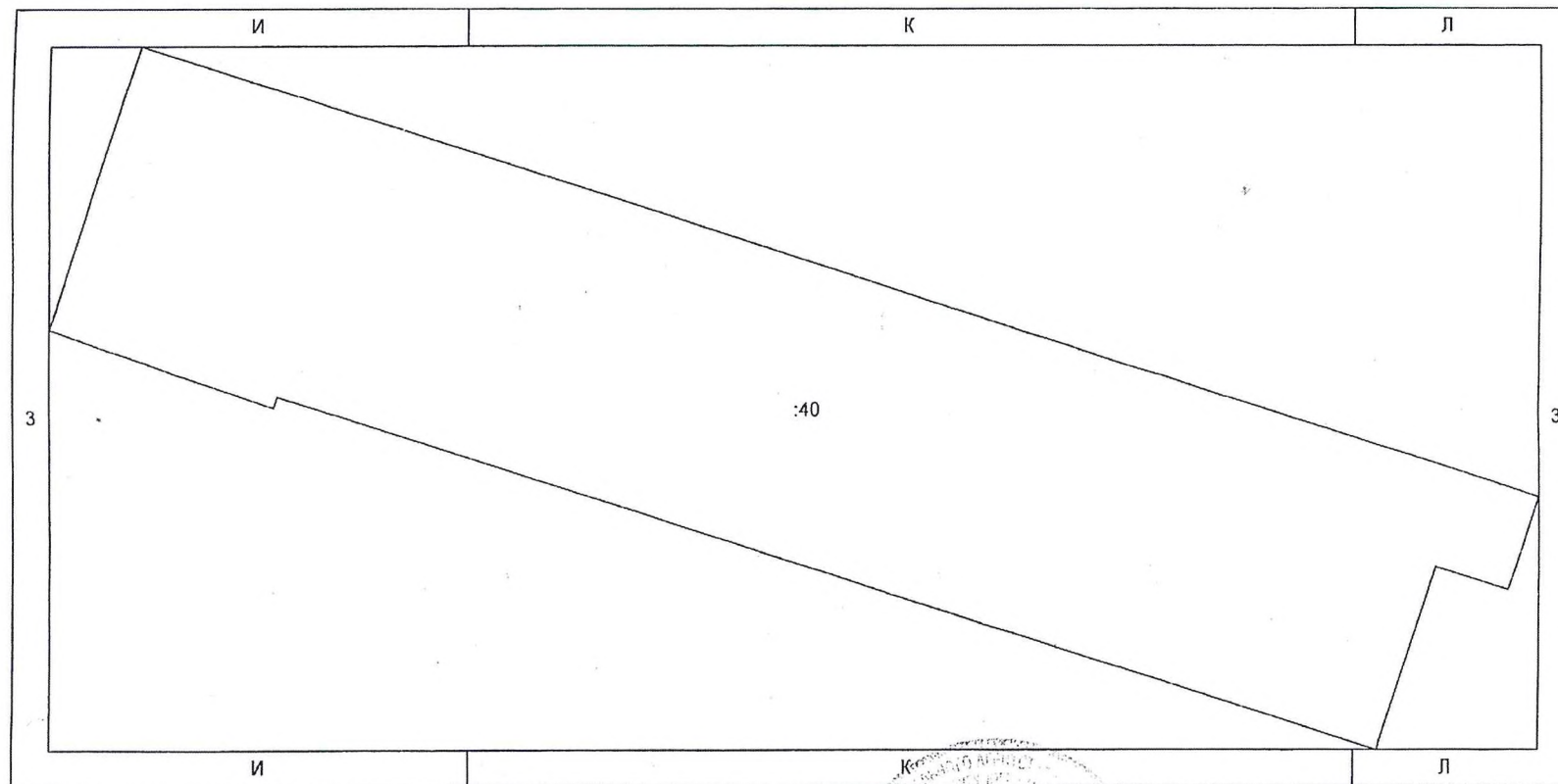
Ерохин Д.Ю.

Исполнитель Потрашкова Е.А.

государственный номер 86:10:0101224:40

2 Лист № 2

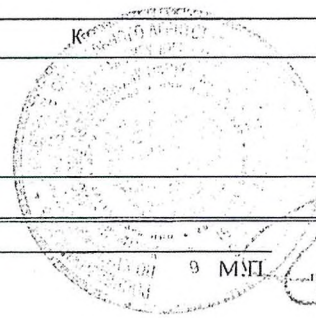
3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:700

Начальник межрайонного отдела №3

Должность



9 МП

подпись, дата

И / МАР / В.В. Дроздик /

Фамилия И.О.

АКТ СВЕРКИ от 25 января 2021 г.

между Администрацией города Сургута
и СГМУП "Дорремтех" (8602001285)

с 01.01.2020 по 31.12.2020 (Счет 1205, 140140 КБК 11105012040000120 КЗСР "120014" Арендная плата за зем.участки до разграничения гос.собственности)

Документ		Содержания документа	Администрация города Сургута		СГМУП "Дорремтех" (8602001285)	
дата	№		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
		Сальдо на начало периода	--	0,01		
		Договор №711 от 26.12.2014 (Аренда земельного участка)				
		Сальдо на начало периода	--	0,01		
30.06.2020	711	Зачет оплаты за 2 кв. 2020 г.	--	-0,01		
		Всего оборотов	--	-0,01		
		Сальдо на конец периода	--	--		
		Договор №66 от 04.03.2016 (Аренда земельного участка)				
		Сальдо на начало периода	--	--		
31.03.2020	66	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода 1 кв. 2020 г.	70 802,68	--		
01.04.2020	459	Поступление средств арендной платы за земельные участки, собственность на которую не разграничена	--	70 802,68		
23.06.2020	945	Поступление средств арендной платы за земельные участки, собственность на которую не разграничена	--	70 802,68		
30.06.2020	66	Зачет оплаты за 2 кв. 2020 г.	--	0,01		
30.06.2020	66	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода 2 кв. 2020 г.	70 802,68	--		
08.09.2020	1347	Поступление средств арендной платы за земельные участки, собственность на которую не разграничена	--	71 580,73		
30.09.2020	66	Уменьшение арендной платы по договорам аренды ЗУ за 3 кв. 2020 г. 30.09.2020	-86 052,26	--		
30.09.2020	66	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода 3 кв. 2020 г. 30.09.2020	28 081,79	--		
31.12.2020	66	Уменьшения ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода 4 кв. 2020 31.12.2020	28 081,79	--		
		Всего оборотов	111 716,68	213 186,10		
		Сальдо на конец периода	--	101 469,42		
		Всего оборотов	111 716,68	213 186,09		
		Сальдо на конец периода	--	101 469,42		

По данным Администрации города Сургута на 01.01.2021 в задолженность Администрации города Сургута составляет 101469,42 (Сто одна тысяча четыреста шестьдесят девять рублей 42 копейки)

Администрация города Сургута

Начальник отдела планирования и учета доходов УБУиО

Мельник
(расшифровка подписи)

Исполнитель

Пирожанко М.С.
(расшифровка подписи)

СГМУП "Дорремтех" (8602001285)

Главный бухгалтер

Тригачева
(подпись) (расшифровка подписи)

Исполнитель

Тригачева
(подпись) (расшифровка подписи)



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»

Н. А. Скрипник

16 февраля 2021 г.

ОТЧЕТ № 35/21

**об оценке рыночной стоимости объекта оценки:
РММ, назначение: нежилое помещение, этаж №1, антресоль, общая
площадь 2588,7 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-
Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5,
строение 1**

Дата оценки: 16 февраля 2021 г.

Срок проведения оценки: 28 декабря 2020 г. – 16 февраля 2021 г.

Дата составления отчета: 16 февраля 2021 г.

Заказчик: Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие «Дорожные ремонтные технологии»

Оценщик: Шестаков Дмитрий Александрович

*Саморегулируемая организация,
членом которой является оценщик:
СРО «Межрегиональный союз оценщиков»*

г. Тюмень, 2021



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

16 февраля 2021 г.

Заместителю директора СГМУП «ДорРемТех»
Сиротиной Н.В.

Уважаемая Наталия Вячеславовна!

В соответствии с договором № 215/20 возмездного оказания услуг по оценке от 28 декабря 2020 г. оценщиками ООО «Центр экономического содействия» произведена оценка рыночной стоимости Объекта оценки: РММ, назначение: нежилое помещение, этаж №1, антресоль, общая площадь 2588,7 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5, строение 1.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена по состоянию *на 16 февраля 2021 г.*

В результате оценки рыночная стоимость Объекта оценки с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и с учетом округления на дату оценки (16 февраля 2021 г.) составляет:

Проведенные анализ и расчёты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки с учётом всех допущений, ограничений и округления, составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.
РММ, назначение: нежилое помещение, этаж №1, антресоль, общая площадь 2588,7 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5, строение 1	4 230 852 (Четыре миллиона двести тридцать тысяч восемьсот пятьдесят два) рубля	3 525 710 (Три миллиона пятьсот двадцать пять тысяч семьсот десять) рублей
Право аренды части (3 673 кв.м) земельного участка, с кадастровым номером: 86:10:0101224:40, общая площадь: 4 378 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земли запаса (неиспользуемые), местоположение: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, улица Буровая, 5	746 621 (Семьсот сорок шесть тысяч шестьсот двадцать один) рубль	
Итого:	4 977 473 (Четыре миллиона девятьсот семьдесят семь тысяч четырееста семьдесят три) рубля	4 272 331 (Четыре миллиона двести семьдесят две тысячи триста тридцать один) рубль

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости Объекта оценки, представлены в соответствующих разделах Отчета. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, № 2, № 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, № 298, № 299, ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, ФСО № 9, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327, ФСО № 12, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721, Федерального

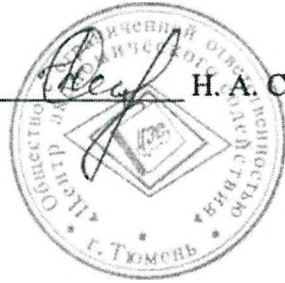


ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации.

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»



Н. А. Скрипник



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки.....	7
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	7
1.2.1. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке.....	7
1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке.....	8
1.2.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке.....	8
1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	8
1.4. Порядковый номер отчета.....	8
1.5. Дата составления отчета.....	8
1.6. Основание для проведения оценки.....	8
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	10
2.1. Объект оценки.....	10
2.2. Имущественные права на объект оценки.....	10
2.3. Цель оценки.....	10
2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.....	10
2.5. Форма представления итоговой величины стоимости.....	10
2.6. Вид стоимости.....	11
2.7. Дата оценки.....	11
2.8. Срок проведения оценки.....	11
2.9. Дата осмотра объекта оценки.....	11
2.10. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют.....	11
2.11. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации.....	11
2.12. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).....	11
2.13. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.....	11
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	12
3.1. Заявление о соответствии.....	12
3.2. Заявление о соблюдении.....	13
3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика.....	13
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	14
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	15
5.1. Сведения о заказчике оценки.....	15
5.1.1. Организационно-правовая форма.....	15
5.1.2. Полное наименование.....	15
5.1.3. ОГРН.....	15
5.1.4. Дата присвоения ОГРН.....	15
5.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора.....	15
5.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика.....	15
5.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.....	15
5.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.....	15
5.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению «Оценка недвижимости».....	15
5.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.....	15
5.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности.....	16
5.2.7. Почтовый адрес оценщика.....	16
5.2.8. Место нахождения оценщика.....	16
5.2.9. СНИЛС оценщика.....	16
5.2.10. Номер контактного телефона Оценщика.....	16
5.2.11. Адрес электронной почты.....	16
5.2.12. ИНН оценщика.....	16
5.2.13. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	16
5.2.13.1. Организационно-правовая форма.....	16
5.2.13.2. Полное наименование.....	16
5.2.13.3. ОГРН.....	16
5.2.13.4. Дата присвоения ОГРН.....	16



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

5.2.13.5.	Место нахождения	16
5.2.13.6.	Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	16
5.3.	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	17
6.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 18	
6.1.	Ограничения и пределы применения полученного результата	18
6.2.	Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка	18
6.2.1.	Общие допущения и ограничения.....	18
6.2.2.	Допущения, касающиеся информации об объекте оценки	20
6.2.3.	Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах.....	21
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	22
7.1.	Информация о федеральных стандартах оценки	22
	□ Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО №11), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 года за № 385.	22
7.2.	Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	22
7.3.	Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	23
7.4.	Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки	23
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
8.1.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	24
8.1.1.	Сведения об имущественных правах	24
8.1.2.	Сведения об обременениях	25
8.1.3.	Сведения о физических свойствах объекта оценки	25
8.1.4.	Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	26
8.1.5.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	27
8.1.6.	Информация о текущем использовании Объекта оценки	27
8.1.7.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	27
8.2.	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	27
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
9.1.	Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости.....	28
9.1.1.	Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	28
9.1.1.	Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	34
9.1.2.	Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	34
9.2.	Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	34
9.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки	35
9.4.	Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости.....	36
9.5.	Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов	36
9.6.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	38
10.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
10.1.	Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	40
10.2.	Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов	40
10.2.1.	Доходный подход	40
10.2.1.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	40
10.2.1.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода	41
10.2.2.	Затратный подход.....	50
10.2.2.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	50
10.2.2.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	50
10.2.3.	Сравнительный подход	50
10.2.3.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода	51
10.2.3.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или	



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода	51
<i>II. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</i>	<i>52</i>
11.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов	52
11.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода	52
11.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
<i>ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ.....</i>	<i>53</i>



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объект оценки	РММ, назначение: нежилое помещение, этаж №1, антресоль, общая площадь 2588,7 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5, строение 1
Кадастровый (или условный) номер	86:10:0101015:154
Вид права	Собственность
Субъект права	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Вид права	Хозяйственное ведение
Субъект права	Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие «Дорожные ремонтные технологии»
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

Объект оценки	Право аренды части (3 673 кв.м) земельного участка, с кадастровым номером: 86:10:0101224:40, общая площадь: 4 378 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земли запаса (неиспользуемые), местоположение: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, улица Буровая, 5
Кадастровый (или условный) номер	86:10:0101224:40
Вид права	Собственность
Субъект права	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Существующие ограничения (обременения) права	-Аренда в пользу Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие «Дорожные ремонтные технологии», срок аренды с 22.07.2015 г. по 21.07.2064 г. части земельного участка площадью 3673 кв.м -Аренда в пользу общества с ограниченной ответственностью «Дорожно-эксплуатационное управление», срок аренды с 22.07.2015 г. по 21.07.2064 г. части земельного участка площадью 705 кв.м

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

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

4 977 473

(Четыре миллиона девятьсот семьдесят семь тысяч четыреста семьдесят три) рубля

В том числе:

Рыночная стоимость объекта: РММ, назначение: нежилое помещение, этаж №1, антресоль, общая площадь 2588,7 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5, строение 1, определенная в рамках доходного подхода:

4 230 852

(Четыре миллиона двести тридцать тысяч восемьсот пятьдесят два) рубля

Рыночная стоимость права аренды части (3 673 кв.м) земельного участка общей площадью 1 170 кв.м, кадастровый номер 86:10:0101224:40, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земли запаса (неиспользуемые), адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, улица Буровая, 5 определенная в рамках доходного подхода:



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

746 621

(Семьсот сорок шесть тысяч шестьсот двадцать один) рубль

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

(Два миллиона восемьсот восемьдесят пять тысяч двести шестьдесят один) рубль

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

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате оценки с учетом ограничительных условий, округлений и сделанных допущений, рыночная стоимость объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки, составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.
РММ, назначение: нежилое помещение, этаж №1, антресоль, общая площадь 2588,7 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5, строение 1	4 230 852 (Четыре миллиона двести тридцать тысяч восемьсот пятьдесят два) рубля	3 525 710 (Три миллиона пятьсот двадцать пять тысяч семьсот десять) рублей
Право аренды части (3 673 кв.м) земельного участка, с кадастровым номером: 86:10:0101224:40, общая площадь: 4 378 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земли запаса (неиспользуемые), местоположение: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, улица Буровая, 5	746 621 (Семьсот сорок шесть тысяч шестьсот двадцать один) рубль	
Итого:	4 977 473 (Четыре миллиона девятьсот семьдесят семь тысяч четырееста семьдесят три) рубля	4 272 331 (Четыре миллиона двести семьдесят две тысячи триста тридцать один) рубль

1.4. Порядковый номер отчета

Отчет №35/21

1.5. Дата составления отчета

16 февраля 2021 г.

1.6. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является договор № 215/20 возмездного оказания услуг по оценке от 28 декабря 2020 г.

1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Оценка объекта оценки произведена исключительно для целей, определенными условиями



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

контракта. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки

РММ, назначение: нежилое помещение, этаж №1, антресоль, общая площадь 2588,7 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5, строение 1

2.2. Имущественные права на объект оценки

Право собственности на РММ, назначение: нежилое помещение, этаж №1, антресоль, общая площадь 2588,7 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5, строение 1. Субъект права: Муниципальное образование городской округ город Сургут (право подтверждающий документ: Свидетельство о государственной регистрации права от 13.05.2010 г. 86 АБ 040508).

Право хозяйственного ведения на РММ, назначение: нежилое помещение, этаж №1, антресоль, общая площадь 2588,7 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5, строение 1. Субъект права: Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие «Дорожные ремонтные технологии» (право подтверждающий документ: Выписка из ЕГРН от 19.12.2019 г. №КУВИ-001/2019-30705280).

Право аренды на Часть (3 673 кв.м) земельного участка, с кадастровым номером: 86:10:0101224:40, общая площадь: 4 378 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земли запаса (неиспользуемые), местоположение: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, улица Буровая, 5 (право подтверждающий документ: Договор № 66 аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04.03.2016 г.).

2.3. Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результат оценки будет использоваться в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости объекта оценки для продажи.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки, представлены в разделе 6 настоящего отчета.

2.5. Форма представления итоговой величины стоимости

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

Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.



2.6. Вид стоимости

Рыночная стоимость.

2.7. Дата оценки

16 февраля 2021 г.

2.8. Срок проведения оценки

28 декабря 2020 г. – 16 февраля 2021 г.

2.9. Дата осмотра объекта оценки

28 декабря 2020 г.

2.10. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют

Осмотр произведен Оценщиком. Результаты визуального осмотра приводятся в виде фотоотчета в составе приложения к отчету об оценке. Фотоотчет содержит: обзорные снимки фасадов объекта и входной группы; его отдельных блоков и пристроек; фотографии внутренних интерьеров, санузлов, помещений; фотографии основных повреждений и дефектов конструктивных элементов; иные фотографии, характеризующие качественное состояние объекта (фотографии окружения объекта оценки, которые формируют четкое представление о типичном использовании окружающей застройки).

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

Заказчиком предоставлен доступ к Объекту оценки для проведения осмотра, а также предоставлены право подтверждающие документы и прочие документы, количественно и качественно характеризующие объект оценки.

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

Отраслевые эксперты не привлекались.

2.13. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Приведены в разделе 6 настоящего отчета.



3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии¹

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

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

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

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

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

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

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

¹ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требованиям МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.



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

3.2. Заявление о соблюдении²

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

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

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- требования Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, № 2, № 3, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, № 298, № 299, ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, ФСО № 9, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327; ФСО № 12, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 721.

о о • Стандарты и правила оценочной деятельности НП «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами НП СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков»), утвержденные Наблюдательным советом НП «МСО», Протокол № 15 от 07.06.2012 г.

- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены.

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика³

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

АССОЦИАЦИЯ «МСО»

Юридический адрес: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606

Телефоны: (863) 299-42-29.

Официальный сайт: <http://www.sromso.ru/>

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

³ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 23 ФСО № 1):

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике объекта оценки, Заказчике оценки.

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

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

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

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

Заказчику либо иным заинтересованным лицам не допускается ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998 № 135-ФЗ).

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

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

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

- Составление отчета об оценке.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО № 3).



5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

5.1. Сведения о заказчике оценки

5.1.1. Организационно-правовая форма

Муниципальное унитарное предприятие

5.1.2. Полное наименование

Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие «Дорожные ремонтные технологии» (СГМУП «ДорРемТех»)

5.1.3. ОГРН

1028600612182

5.1.4. Дата присвоения ОГРН

14.12.1992 г.

5.1.5. Адрес (местонахождение)

Тюменская обл., Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Инженерная, д. 11

5.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

5.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика

Шестаков Дмитрий Александрович

5.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Член Саморегулируемой организации «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 02.10.2012 за регистрационным № 1011

E-mail: sro-mso@mail.ru

Официальный сайт: <http://www.sromso.ru/>

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

Диплом о профессиональной переподготовке Тюменского государственного нефтегазового университета от 25.05.2012 ПП-I № 879647

5.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению «Оценка недвижимости»

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007850-1 от 29.03.2018 г. Срок действия до 29.03.2021 г. Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году», а также Постановлению Правительства Российской Федерации от 04.02.2021 №109 срок действия квалификационного аттестата продлен на 4 месяца до 28.07.2021 г.

5.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» №



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

1520PL0035 от «20» июля 2020 года. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса по 30.07.2021 года.

5.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2012 года

5.2.7. Почтовый адрес оценщика

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

5.2.8. Место нахождения оценщика

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

5.2.9. СНИЛС оценщика

087-969-364 56

5.2.10. Номер контактного телефона Оценщика

+ 7 (3452) 533-193

5.2.11. Адрес электронной почты

ocenka72@mail.ru

5.2.12. ИНН оценщика

721502430579

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

5.2.13.1. Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

5.2.13.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия»

5.2.13.3. ОГРН

1077203038956

5.2.13.4. Дата присвоения ОГРН

02.07.2007 г.

5.2.13.5. Место нахождения

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

5.2.13.6. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полис страхования ответственности оценщиков в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1519PL0033/1 от 15 июля 2019 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 26.07.2019 по 31.12.2020 года согласно Дополнительному соглашению № 1519 PL 0033/1-01 к Полису страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 1519 PL 0033/1 от «15» июля 2019 г. от 05.12.2019 г.

Полис страхования ответственности оценщиков в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1520PL0054 от 18 ноября 2020 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.01.2021 по 31.12.2021 года



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

5.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Не привлекались



6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

6.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

Оценка объекта оценки произведена исключительно для целей, определенными условиями договора. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

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

6.2.1. Общие допущения и ограничения

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

Перед оценщиками не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

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

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

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

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

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

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



• Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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

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

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

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

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

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

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19 октября 2009 г. №03-07-172/147).

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

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

• Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода



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

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

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

6.2.2. Допущения, касающиеся информации об объекте оценки

- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки. Объект оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.

- Источником информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки является предоставленный Заказчиком пакет документов. Для уточнения и получения недостающих данных Оценщик обращается к Заказчику. Установление Оценщиком количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе путем визуального освидетельствования (осмотра), не предусмотрено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценочной деятельности. Так, п. 18 ФСО № 1 устанавливает, что Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, что предполагает изучение данных, предоставленных Заказчиком.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Отсутствие копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, и иных документов не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления рыночной стоимости.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Оценка рыночной стоимости объекта оценки производится по состоянию на дату осмотра.

- Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.



- Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки.

- Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.

- При необходимости проведения при оценке для целей залога исследований, требующих специальных знаний, обязательно привлечение отраслевых экспертов, обладающих такими знаниями. Оценщик обязан проинформировать заказчика о невозможности проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов. (ФСО № 9, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за № 327).

6.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

- Информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, Интернет - источники), а также полученная Оценщиком от агентств недвижимости, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

- Оценщик не гарантирует неизменность сведений, использованной при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.

- При сборе рыночной информации Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости объекта недвижимости. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.

- В случае уточнения характеристик объектов-аналогов по телефону у продавца объекта, Оценщик считает данную информацию достоверной и использует ее при проведении оценки.



7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. Информация о федеральных стандартах оценки

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

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 07 ноября 2011 года за № 628.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО №11), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 года за № 385.

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

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

При определении рыночной стоимости объектов оценки используются следующие стандарты оценки:

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



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

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

В соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года, стандарты оценки, перечисленные в пункте 7.3. настоящего отчета, разработанные и утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.

Поскольку оценщик является членом НП «МСО» (см. главу 5 настоящего отчета) для целей определения рыночной стоимости объекта оценки помимо федеральных стандартов оценки применяются стандарты и правила оценочной деятельности НП «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами НП СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков»), утвержденные Наблюдательным советом НП «МСО», Протокол № 15 от 07.06.2012 г.».

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

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

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

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за № 327;

- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 30 ноября 2016 года за № 721.

- Стандарты и правила оценочной деятельности НП «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами НП СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков»), утвержденные Наблюдательным советом НП «МСО», Протокол № 15 от 07.06.2012 г.



8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является: *РММ, назначение: нежилое помещение, этаж №1, антресоль, общая площадь 2588,7 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5, строение 1*

8.1.1. Сведения об имущественных правах

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

Таблица 8.1 – Описание прав на объект недвижимости: РММ, назначение: нежилое помещение, этаж №1, антресоль, общая площадь 2588,7 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5, строение 1

Наименование показателя	Значение показателя
Правоудостоверяющие документы	Свидетельство о государственной регистрации права от 13.05.2010 г. 86 АБ 040508
Документы-основания	Выписка из реестра муниципальной собственности города Сургута № 14-2376/3(04) от 30.04.2003 г.
Имущественные права	Собственность, Муниципальное образование городской округ город Сургут
Правоудостоверяющие документы	Выписка из ЕГРН от 19.12.2019 г. №КУВИ-001/2019-30705280
Имущественные права	Хозяйственное ведение, Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие «Дорожные ремонтные технологии»
Объект права	РММ, назначение: нежилое помещение, этаж №1, антресоль, общая площадь 2588,7 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5, строение 1
Адрес объекта	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5, строение 1
Кадастровый (или условный) номер объекта	86:10:0101015:154

Объект оценки расположен на земельном участке:

Таблица 8.3 – Описание прав на объект недвижимости: Часть (3 673 кв.м) земельного участка, с кадастровым номером: 86:10:0101224:40, общая площадь: 4 378 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земли запаса (неиспользуемые), местоположение: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, улица Буровая, 5

Наименование показателя	Значение показателя
Правоудостоверяющие документы	Договор № 66 аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04.03.2016 г.
Правоустанавливающие документы	Договор № 66 аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04.03.2016 г.
Арендодатель	Администрация муниципального образования городской округ город Сургут
Арендаторы	Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие «Дорожные ремонтные технологии»; Общество с ограниченной ответственностью «Дорожно-эксплуатационное управление»
Объект права	Земельный участок общая площадь: 4 378 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земли



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Наименование показателя	Значение показателя
	запаса (неиспользуемые)
Адрес объекта	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, улица Буровая, 5
Кадастровый (или условный) номер объекта	86:10:0101224:40

8.1.2. Сведения об обременениях

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

- сервитут;
- ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);
- доверительное управление;
- аренда;
- концессионное соглашение (форма государственно-частного партнёрства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- арест имущества и другие.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, ограничение (обременение) права на объект оценки: РММ, назначение: нежилое помещение, этаж №1, антресоль, общая площадь 2588,7 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5, строение 1– не зарегистрировано.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, ограничение (обременение) права на объект оценки: Часть (3 673 кв.м) земельного участка, с кадастровым номером: 86:10:0101224:40, общая площадь: 4 378 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земли запаса (неиспользуемые), местоположение: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, улица Буровая, 5– аренда.

8.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Сведения о физических свойствах объекта оценки, представлены в ниже следующей таблице. Описание недвижимого имущества составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 8.4 – Общая характеристика здания

Наименование показателя	Значение показателя
Тип здания	РММ
Год постройки	1983
Год последнего капитального ремонта	-
Материал фундамента	Железобетонный свайный
Материал наружных стен	Железобетонные панели
Материал перекрытий	Железобетонные плиты
Состояние здания (субъективная оценка)	неудовлетворительное, износ по данным визуального осмотра 60%, здание не является аварийным
Техническое обеспечение здания	Отопление, водопровод, вентиляция, электроосвещение, канализация – не действуют
Количество этажей в здании	1



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объекта оценки: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5, строение 1

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

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.

Анализ местоположения объекта оценки

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

Таблица 8.3 – Характеристика месторасположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5, строение 1 (Северная жилая часть города)
Местоположение в микрорайоне	Объект оценки находится по адресу: ул. Буровая, 5
Преобладающая застройка микрорайона	Производственно-складская застройка
Транспортная доступность	До остановки общественного транспорта 5-10 мин.
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Вблизи объекта оценки имеются основные объекты социальной инфраструктуры.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Хорошая
Экологическая обстановка района	Удовлетворительная, уровень экологической обстановки соответствует среднему городскому
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Производства с повышенным загрязнением отсутствуют
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Дополнительная существенная информация	-

Источники информации, на основании которых составлено описание местоположения: <http://ru.wikipedia.org>, <http://2gis.ru/>.

8.1.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Износ строения составляет 60% (на основании визуального осмотра). Состояние Объекта оценки можно характеризовать как неудовлетворительное.

Внешнее и функциональное устаревания объекта оценки на дату оценки не выявлены.



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

Таблица 8.4 – Характеристика объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Этажность	1
Площадь, кв. м: общая	2588,7
Текущее использование	РММ
Имущественные права на объект	Собственность, Муниципальное образование городской округ город Сургут; Хозяйственное ведение. Субъект права: Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие «Дорожные ремонтные технологии»

8.1.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки

Согласно документам, предоставленным заказчиком, текущее использование объекта – не используется.

8.1.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не обнаружены.

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

Документы, предоставленные заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права от 13.05.2010 г. 86 АБ 040508;
- Договор № 66 аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04.03.2016 г.;
- Технический паспорт на часть нежилого здания РММ, составленный по состоянию на 02.04.2004 г.



9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

9.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации за январь-октябрь 2020 г.

Основные экономические и социальные показатели РФ за январь-октябрь 2020 г.

	Январь-октябрь 2020 г.	В % к январь-октябрю 2019 г.	Справочно январь-октябрь 2019 г. в % к январь-октябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт		96,5 ¹⁾	101,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6	95,9	101,3
Реальные располагаемые денежные доходы		95,7 ²⁾	100,9

1) Предварительная оценка.
2) Оценка.

	Октябрь 2020 г.	В % к октябрю 2019 г.		Январь-октябрь 2020 г. в % к январь-октябрю 2019 г.	Справочно октябрь 2019 г. в % к октябрю 2018 г.		январь-октябрь 2019 г. в % к январь-октябрю 2018 г.
Индекс промышленного производства		94,1	103,8	96,9	104,3	106,4	103,6
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	899,1	93,4	69,6	101,8	105,4	75,5	104,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	469,9	96,0	105,2	94,2	100,3	105,3	101,1
в том числе железнодорожного транспорта	223,2	100,4	105,2	96,8	99,9	104,5	100,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2976,5	97,6	102,1	95,4	101,9	101,4	101,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	770,9	86,6	99,1	81,9	101,1 ³⁾	100,8 ⁴⁾	100,3 ¹⁾
Индекс потребительских цен		104,0	100,4	103,1	103,8	100,1	104,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,7	100,3	95,9	95,1	99,8	104,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,7 ⁴⁾	135,0	98,3	123,7	96,3	103,1	94,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,5 ⁴⁾	в 5,4р.	94,1	в 3,0р.	102,2	96,9	103,2

3) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.
4) Предварительные данные.

	Сентябрь 2020 г.	В % к сентябрю 2019 г.		Январь-сентябрь 2020 г. в % к январь-сентябрю 2019 г.	Справочно сентябрь 2019 г. в % к сентябрю 2018 г.		январь-сентябрь 2019 г. в % к январь-сентябрю 2018 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	51,0	90,1	118,1	83,2	96,7	100,3	97,2
в том числе:							
экспорт товаров	30,5	85,9	131,6	77,4	91,8	103,4	95,7
импорт товаров	20,5	97,3	102,5	93,0	106,1	95,5	99,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	49259	106,0	103,3	105,7	107,2	101,1	107,2
реальная		102,2	103,4	102,6	103,1	101,3	102,3

Индекс промышленного производства в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,1%, в январе-октябре 2020 г. - 96,9%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в октябре 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 899,1 млрд рублей, в январе-



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

октябре 2020 г. - 5151,3 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в октябре 2020 г. составил 921,4 млрд рублей, или 99,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2020 г. - 7303,4 млрд рублей, или 99,7%.

В январе-октябре 2020 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4447,9 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2100,4 млрд, автомобильного - 215,2 млрд, морского - 34,9 млрд, внутреннего водного - 55,2 млрд, воздушного - 5,6 млрд, трубопроводного - 2036,5 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в октябре 2020 г. составил 2976,5 млрд рублей, или 97,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2020 г. - 26902,0 млрд рублей, или 95,4%.

В октябре 2020 г. оборот розничной торговли на 95,0% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,0% (в октябре 2019 г. - 94,8% и 5,2% соответственно).

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в сентябре 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 1,0 млрд долларов США (3855,1 млрд рублей), в том числе экспорт - 30,5 млрд долларов (2307,8 млрд рублей), импорт - 20,5 млрд долларов (1547,3 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в сентябре 2020 г. сложилось положительное, 10,1 млрд долларов (в сентябре 2019 г. - положительное, 14,5 млрд долларов).

В октябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 99,9%.

В октябре 2020 г. в 30 субъектах Российской Федерации прирост потребительских цен составил 0,6% и более, наибольший в Республике Калмыкия - 1,0%, Чеченской Республике, Брянской и Калужской областях - 0,9%, в связи с удорожанием продовольственных товаров на 1,4-1,9%.

Одновременно с этим в Магаданской области наблюдалось снижение уровня потребительских цен в среднем на 0,1%. Основная причина - удешевление продовольственных и непродовольственных товаров на 0,2%.

В Москве цены выросли за месяц на 0,1%, в Санкт-Петербурге - на 0,4% (с начала года - прирост цен составил 2,6% и 3,2% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в октябре 2020 г. составил 100,5%, с начала года - 103,2% (в октябре 2019 г. - 100,2%, с начала года - 102,8%). В октябре 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,6% (в октябре 2019 г. - на 0,2%).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2020 г. составила 49259 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,0% (в январе-сентябре 2020 г. - на 5,7%).

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2020 г. составила 1870 млн рублей и по сравнению с 1 октября 2020 г. увеличилась на 42 млн рублей (2,3%).



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 ноября 2020 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2020 г., приходится 917 млн рублей (49,0%), в 2019 г. - 379 млн рублей (20,3%), в 2018 г. и ранее - 574 млн рублей (30,7%).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в октябре 2020 г. составила 75,0 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В сентябре 2020 г. в общей численности занятого населения 32,0 млн человек, или 45,4% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в сентябре 2020 г. составило 33,4 млн человек и было меньше, чем в сентябре 2019 г., на 103 тыс. человек, или на 0,3%.

Безработица. В октябре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,3% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом в октябре 2020 г. зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 3,5 млн человек, в том числе 1,7 млн человек получали пособие по безработице.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 октября 2020 г. составила 146,4 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 305,5 тыс. человек, или на 0,21% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 43,7 тыс. человек, или на 0,03%). Миграционный прирост на 21,1% компенсировал естественную убыль населения.

Источник информации - <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/qV2wRMii/oper-10-2020.pdf>

Основные результаты экономического развития МО Сургутский район за январь-сентябрь 2020 года к аналогичному периоду 2019 года:

- индекс промышленного производства – 88,8 %;
- увеличение объема инвестиций в основной капитал на 4,6 %;
- увеличение среднегодовой численности населения района на 0,8 %;
- среднедушевые денежные доходы населения обеспечили 3,3 прожиточных минимума в среднем на душу населения;
- увеличение среднемесячной начисленной заработной платы на 6,6 %.

Численность населения на 01.10.2020 составила по оценке 126,5 тыс. чел., увеличение на 0,6 % по отношению к 01.10.2019 (125,7 тыс. чел.).

Среднегодовая численность постоянного населения по оценке за январь-сентябрь 2020 года составила 126,09 тыс. чел., на 0,8% больше по отношению к соответствующему периоду прошлого года (январь-сентябрь 2019 г. – 125,1 тыс. чел.).

По оценке в январе-сентябре 2020 года родилось 1 256 младенцев, что на 39 детей меньше аналогичного периода прошлого года (январь-сентябрь 2019 г. – 1 295 чел.). Смертность в отчетном периоде составила по оценке 416 человек, что на 20 человек выше показателя аналогичного периода 2019 года. Рождаемость в районе превышает смертность в 3 раза.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

В результате естественный прирост населения за отчетный период составил по оценке 840 человек, на 59 человек меньше показателя аналогичного периода 2019 года.

Число прибывших по оценке составило в январе - сентябре 2020 года 3,64 тыс. человек (январь-сентябрь 2019 года – 4,795 тыс. человек), выбывших – 3,72 тыс. человек (январь-сентябрь 2019 года – 4,534). В результате по итогам 9 месяцев 2020 года ожидается отрицательное сальдо миграции в количестве 0,07 тыс. человек (9 месяцев 2019 года - 0,261 тыс. человек).

Индекс промышленного производства на 01.10.2020 к уровню аналогичного периода 2019 года составил 88,8 %, в том числе по видам экономической деятельности:

добыча полезных ископаемых – 88,3 %,

обрабатывающие производства – 101,9 %,

обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 97,5 %;

водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 95,1 %.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по крупным и средним предприятиям промышленной продукции района составил 972 859,8 млн. руб. в действующих ценах.

Нефть, добытая на территории Сургутского района на 01.10.2020 составила 51,8 млн. тонн или 88,3% к уровню аналогичного периода прошлого года.

Структура промышленного производства по основным видам деятельности

основным видам деятельности за январь-сентябрь 2020 года

Вид деятельности	Объем (оценка) млрд. руб.	Удельный вес, %
Всего отгружено товаров, выполнено работ и услуг промышленного производства:	972 859,8	100
<i>в том числе:</i>		
Добыча полезных ископаемых	927 829,8	95,4
Производство и распределение электроэнергии, газа, пара, кондиционирование воздуха;	11 836,5	1,2
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	677,1	0,1
Обрабатывающие производства	32 516,5	3,3

Сельскохозяйственный сектор в районе: 35 крестьянских (фермерских) хозяйств, 112 личных подсобных хозяйств, ООО «Обь-регион», рыбодобывающее предприятие ООО «Восход» и 2 индивидуальных предпринимателя - рыбопереработчика.

В целом сельхозпроизводителями района в сравнении с 9 мес. 2019 года произведено, с учетом населения района:

	9 месяцев 2019 года	9 месяцев 2020 года	Темп роста, %
Производство мяса, тонн	5 145,0	4 689,0	91,1
Производство молока, тонн	1 685,0	1 387,0	82,3
Производство яиц, млн. штук	7,82	3,95	50,5

Субъектов малого бизнеса на 01.10.2020 - деятельность 3 253 субъекта малого и среднего предпринимательства (далее – СМСП), с учетом физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (самозанятые лица), в том числе: 625 юридических лиц, 1 891 индивидуальный предприниматель, 737 физических лиц, не являющихся индивидуальными



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (9 месяцев 2019 года – 2 631 СМСП).

Доля среднесписочной численности работников (без внешних совместителей) малых и средних предприятий в среднесписочной численности работников (без внешних совместителей) крупных и средних предприятий и организаций составила 6,58 %.

Доля от суммы налоговых поступлений в бюджет района составила 3,1 %. За январь – сентябрь 2020 года поступление налогов на совокупный доход составило 120,5 млн. руб.

Объем инвестиций в основной капитал в отчетном периоде по оценке составил 173, 552 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на уровне аналогичного периода 2019 года (165,8 млрд. руб.).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», за 9 мес. 2020 года по оценке составит 24,977 млрд. руб., или 101 % к уровню 2019 года.

С начала 2020 года в районе введено в эксплуатацию 55 800,5 кв. м жилья (в том числе: 35 828,3 кв. м – за счет средств предприятий, 19 972,2 кв. м – за счёт средств физических лиц (индивидуальное жилье), что выше уровня 9 месяцев 2019 года в 2,3 раза (24 068,2 кв. м).

В отчётном периоде на территории района за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию 6 объектов соцкультбыта:

«Реконструкция магазина «Москва» в п. Нижнесортымский», общая площадь здания – 499,7 кв. м;

«Реконструкция магазина «Живой мир» в г. Лянтор», общая площадь здания – 1 447 кв. м;

«Зал единоборств в п. Солнечный Сургутского района», общая площадь здания – 943,9 кв. м;

«Детский сад на 300 мест в п. Нижнесортымский, микрорайон № 8», общая площадь здания – 5 158,2 кв. м;

«Медицинский центр ХМАО-Югра», пгт. Белый Яр, общая площадь здания – 1 422,40 кв. м;

«Детский сад, п. Солнечный», общая площадь здания – 5 612,1 кв. м.

Также введены в эксплуатацию 10 объектов производственного назначения.

Бюджет МО:

За отчетный период 2020 года доходы составили 9 923,8 млн. рублей, что составило 122,4 % к уровню аналогичного периода 2019 года. Расходы – 9 426,0 млн. руб., на 21,9 % больше уровня аналогичного периода прошлого года.

Оборот розничной торговли по всем каналам реализации по оценке составил по оценке в январе-сентябре 2020 года 14 214,5 млн. руб., что на 1,5 % в сопоставимых ценах меньше, чем в аналогичном периоде 2019 года.

Оборот общественного питания в январе-сентябре 2020 года по оценке сложился на уровне 2 038,9 млн. руб., или 76,2 % в сопоставимых ценах.

Индекс потребительских цен на товары и услуги за январь-сентябрь 2020 года составил 102,4 % к январю – сентябрю 2019 года.

За январь-сентябрь 2020 года **объем платных услуг** по оценке составил в сопоставимых ценах 88,7 % к уровню 9 месяцев 2019 года, в действующих ценах населению района по оценке оказано услуг на сумму 2 889,9 млн. рублей.

Среднемесячные денежные доходы в расчете на 1 жителя района составят по оценке 53,1 тыс. руб. (9 мес. 2019 г. – 51,5 тыс. руб.). Реально располагаемые денежные доходы населения с учётом инфляции на одного жителя района сложились на уровне 100,7 % к аналогичному периоду прошлого года.

Во всех **отраслях экономики района трудится** по оценке 104,8 тыс. чел. (с учетом численности населения г. Сургута, работающего на предприятиях района), из них 99,2 тыс. человек заняты на крупных и средних предприятиях.



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Средний размер дохода пенсионера с учетом выплат Ханты-Мансийского негосударственного пенсионного фонда составил по оценке 22,5 тыс. руб. или 104,8 % к аналогичному периоду 2019 года (21,4 тыс. руб.), с учетом инфляции доходы пенсионеров составили 102,4 %. Среднемесячный доход к прожиточному минимуму пенсионера на конец отчетного периода по оценке составил 169,7 %.

Уровень регистрируемой безработицы составил 2,68% от численности экономически активного населения района, что выше показателя прошлого года (на 01.10.2019 – 0,19%).

Образовательных организаций в районе - 39, в них обучаются и воспитываются 25 765 детей, что на 3,1 % меньше, чем в аналогичном периоде 2019 года. Образовательный процесс осуществляют 2 467 работников (из них 2 205 педагогических работников), что на 0,6 % ниже показателя аналогичного периода 2019 года.

Среднее общее образование предоставляют 18 муниципальных общеобразовательных организаций. Всего в школах района обучаются 17 459 учащихся, на 6 человек меньше, чем в аналогичном периоде 2019 года.

Обеспеченность местами в школах района составляет 83 % от норматива.

Дошкольное образование района осуществляют 20 муниципальных дошкольных образовательных организаций, 4 общеобразовательные организации, реализующие программы дошкольного образования, 2 немunicipальных детских сада. Воспитанников дошкольных учреждений – 7 500 человек, что на 9,6% ниже показателя аналогичного периода 2019 года.

Обеспеченность местами в детских садах на 1000 детей в возрасте от 1 года до 6 лет составила 604 места (при норме 700 мест на каждую 1000 детей).

Очередность детей в возрасте от 3 до 7 лет на получение места в дошкольных образовательных организациях района отсутствует.

Очередность детей до 3 лет на получение места в детском саду по состоянию на 01.10.2020 составляет 1 340 детей, на 46,9 % меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года (на 01.10.2019 – 2 523 человека). Наполняемость дошкольных образовательных учреждений - 91 ребенок на 100 мест.

Охват детей дошкольным образованием с учетом групп кратковременного пребывания составил 60 %, что на 3 процентных пункта выше уровня аналогичного периода предыдущего года.

Услуги дополнительного образования оказывают 1 организация дополнительного образования - МАУДО Сургутского района «Центр детского творчества» и 7 организаций негосударственного сектора, имеющих лицензию.

Количество обучающихся в возрасте от 5 до 18 лет, получающих услуги дополнительного образования в учреждениях дополнительного образования, в отчетном периоде составило 19 439 человек, на 0,3% больше значения показателя 2019 года.

Сеть учреждений культуры Сургутского района включает:

учреждения клубного типа – 8 ед.,

культурно-спортивные комплексы, осуществляющие основную деятельность в сфере спорта и оказывающие услуги в сфере культуры (МКУ «Культурно-спортивный комплекс «Барс», МКУ «Культурно-спортивный комплекс «Солнечный») – 2 ед.,

музеи – 3 ед.,

библиотеки – 18 ед.,

историко-культурный научно-производственный центр «Барсова гора»,

детские школы искусств – 6 учреждений и 5 филиалов.

Количество клубных формирований увеличилось 1 единицу, их число на 01.10.2020 составило 308 единиц, число участников в клубных формированиях выросло на 10,1 % и составило 4 918 человек.



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Число культурно-досуговых мероприятий снизилось на 18,7 % и составило 3 101 единицу, число посещений мероприятий с учетом онлайн просмотров выросло более чем в 2 раза и составило 1 007,9 тыс. ед.

Библиотечное обслуживание граждан осуществляют 18 библиотек - две централизованные библиотечные системы и два отдела библиотечного обслуживания населения, число посещений библиотек снизилось на 38 %, выдача литературы и электронных ресурсов – на 37 %. Число читателей в библиотеках района снизилось на 28,4 % в сравнении с показателем аналогичного периода прошлого года и составило 16,1 тыс. человек.

В Сургутском районе осуществляют деятельность 3 музея. Общий объем музейных фондов увеличился на 2,8 % и составил 26 тыс. единиц. Общее число посещений музеев снизилось в 2 раза в сравнении с 2019 годом.

Спортивных сооружений в районе - 277 единиц, из них:

плоскостных спортивных сооружений – 98 (9 месяцев 2019 года – 91),

спортивных залов – 89 (9 месяцев 2019 года – 82),

плавательных бассейнов – 9 (9 месяцев 2019 года – 9),

манежей – 2 (9 месяцев 2019 года - 2),

лыжных баз – 7 (9 месяцев 2019 года - 7),

сооружений для стрелковых видов спорта (тиры) – 7 (9 месяцев 2019 года – 7),

объектов городской и рекреационной инфраструктуры, приспособленных для занятий физической культурой – 4 (9 месяцев 2019 года – 4),

иных спортивных сооружений – 61 (9 месяцев 2019 года – 68).

Единовременная пропускная способность спортивных сооружений – 7 165 человек, что на 2 % выше уровня прошлого года.

Уровень фактической обеспеченности спортивными залами составляет 84 %, плоскостными сооружениями – 53 %, плавательными бассейнами – 19 % от нормативной потребности.

Общее количество занимающихся физической культурой и спортом в отчетном периоде – 59 428 человек, что составляет 50% от количества жителей района в возрасте от 3 до 79 лет (9 месяцев 2019 года – 47,4 %).

Источник информации: <http://admsr.ru/work/economy/structure/6324/>

9.1.1. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Влияние экологических факторов на стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

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

Не выявлено.

9.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, расположенное на земельном участке. Учитывая, расположение, назначение и наилучшее использование, оценщик пришел к выводу, что оцениваемое здание относится к сегменту рынка производственно-складской недвижимости.



9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки

Проведем анализ рынка недвижимости по сегменту рынка, к которому относится объект оценки. Для анализа собраны данные по г. Сургуту за 2020-2021 г. (но не позже даты оценки – 18 января 2020 г.).

Оценщик проанализировал и использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (официальных интернет-сайтов).

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст.435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На основании вышеизложенного, не были выявлены предложения о продаже объектов, аналогичных оцениваемому. Но были выявлены предложения об аренде производственно-складской недвижимости, аналогичной объекту оценки:

Таблица 9.3. Предложения об аренде производственно-складской недвижимости

Характеристика	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое помещение
Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Назначение (использование) объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период продажи / дата оценки	январь 2021	январь 2021	январь 2021	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020
Местоположение	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Нижевартовское ш., 7соор2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Сосновая ул.	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Дмитрия Коротчаева	ХМАО-Югра, Сургут, Индустриальная ул., 50/1к1	ХМАО-Югра, Сургут, Сосновая ул., 11	ХМАО-Югра, Сургут, Сосновая ул., 43к4
Общая площадь, кв. м.	1792	2000	1000	324	610	1500
Рыночная стоимость, руб.	447 500	600 000	200 000	60 000	150 000	150 000
Рыночная стоимость, руб./кв.м в месяц	250	300	200	185	246	100
Источник информации	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/213933481/	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/236769601/	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243864016/	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_ne_dvizhimost/sklad	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pome	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_ne_dvizhimost/sdaet



				skoe_pomeschen ie_324_m_17984 68041	schenie_svobodn ogo_naznacheniy a_610_m_54388 5473	sya_teplyy_boks _1811524920
--	--	--	--	---	---	--------------------------------

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

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

- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- условия рынка (изменение цен во времени (дата продажи, предложения));
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - площадь объекта;
 - этажность;
 - техническое состояние объекта.

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

9.5. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов для недвижимости производственного-складского назначения

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

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

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

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



поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

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

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

Корректировка на торг, %

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	9,3	8,4	10,2
Специализированные высококлассные складские объекты	9,2	8,3	10,1
Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4	9,5	11,4
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2	12,2	14,3
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7	8,9	10,4

*«Справочник оценщика недвижимости-2018» – Производственно-складская недвижимость и сходные типа объектов. Нижний Новгород – 2018 год, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л. А. Лейфера

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

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

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

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

7. Техническое состояние здания. Если объекты оценки отличаются от объектов аналогов, корректировка может быть рассчитана в соответствии с изданием «Справочник оценщика недвижимости-2018» – Производственно-складская недвижимость и сходные типа объектов, Нижний Новгород – 2018 год, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л. А. Лейфера

Таблица 8.7. – Корректировка на техническое состояние

цены производственно-складских объектов		аналог		
		Хорошее	Удовл.	Неудовл.
Объект оценки	Хорошее	1	1,23	1,75



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

	Удовл.	0,81	1	1,42
	Неудовл.	0,57	0,71	1

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

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

значение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,622
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,23	0,690

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2291-na-masshtab-obshchuvu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

9. Наличие коммуникаций. Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,60	0,82	0,70
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,97	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	0,99

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2290-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

9.6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».



Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под наилучшим использованием объекта 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 наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1) юридическая правомочность — рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;

2) физическая возможность — рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;

3) экономическая приемлемость — рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;

4) максимальная эффективность — рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование по назначению.



10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

10.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

10.2.1. Доходный подход

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

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

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

Согласно п. 23 ФСО № 7 при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки



дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации Оценщиком было выявлено достаточное для проведения расчета количество предложений по аренде объектов, аналогичных объекту оценки.

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

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данный объект. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход объект на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих арендных ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду и не взысканных арендных платежей) на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемому имущественному комплексу. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.

3. Расчёт издержек по эксплуатации оцениваемого объекта основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

4. Пересчёт чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Учитывая, что объект оценки не требует проведения капитальных ремонтных работ, а также принимая во внимание существующие тенденции на рынке коммерческой недвижимости, можно прогнозировать плавно изменяющиеся с незначительными темпами потоки доходов от сдачи в аренду объекта оценки, что позволяет применить для пересчета спрогнозированного дохода в текущую стоимость метод дисконтирования денежных потоков.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Этапы метода прямой капитализации:

1. Сбор рыночной информации о доходности объектов.
2. Расчет потенциального валового дохода (ПВД).
3. Расчет действительного валового дохода (ДВД).
4. Расчет операционных расходов (ОР).
5. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД) как разности действительного валового дохода и операционных расходов.
6. Расчет ставки капитализации.
7. Капитализация ЧОД в текущую стоимость.

Рыночная стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R}, \text{ где}$$

V - стоимость оцениваемого объекта;

NOI - чистый операционный доход (ЧОД);

R - коэффициент капитализации;

Определение арендной платы для объекта оценки

Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв.м. помещения.

Выбор аналогов

Проведенный анализ информации веб-сайтов позволил выявить информацию об имуществе, аналогичном оцениваемому. Потенциальные аналоги, не соответствующие критериям отбора, исключаются из дальнейшего анализа.

Описание объектов - аналогов приведено в таблицах ниже. Копии объявлений, опубликованных в печатных изданиях, а так же копии фото интернет-страниц приведены в Приложении к настоящему отчету. Дополнительная информация, указанная в таблицах с описанием объектов - аналогов, в случае ее наличия, получена в ходе телефонных разговоров с представителями собственников объектов - аналогов.

Описание объектов - аналогов

Характеристика	Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Назначение (использование) объекта	Нежилое помещение производственно-складского назначения	Нежилое помещение производственно-складского назначения	Нежилое помещение производственно-складского назначения
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период продажи / дата оценки	Январь 2021	Январь 2021	Январь 2021
Местоположение	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Дмитрия Коротчаева	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Нижневартовское ш., 7соор2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Сосновая ул.
Общая площадь, кв. м.	1000	1792	2000
Рыночная стоимость, руб./мес.	200 000	447 500	600 000



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Стоимость за 1 кв.м, руб./мес.	200	250	300
Источник информации	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243864016/	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/213933481/	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/236769601/

Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок

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

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

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

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

В настоящей оценке условия финансирования аналогов и Объекта оценки не различаются – корректировки не требуется.

3. *Условия продажи.* Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру сравнения, корректировка не требуется.

4. *Условия рынка (сделка/предложение).* Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	9,3	8,4	10,2
Специализированные высокочастотные складские объекты	9,2	8,3	10,1
Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4	9,5	11,4
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2	12,2	14,3
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7	8,9	10,4

*«Справочник оценщика недвижимости-2018» – Производственно-складская недвижимость и сходные типа объектов, Нижний



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Новгород – 2018 год, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л. А. Лейфера

Исходя из местоположения объекта оценки, его физического состояния, скидка на торг принимается в размере среднего значения 9,3%. Корректировка составит 0,907.

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

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась. Корректировка на фактор времени продажи не вводится, т.к. предложения о продаже объектов аналогов действительны на дату оценки.

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

7. *Корректировка на наличие коммуникаций.* Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,60	0,82	0,70
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,97	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	0,99

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2290-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

Так как у объекта оценки отопление, водопровод и канализация, а также электроосвещение в недействующем состоянии (согласно информации, предоставленной заказчиком), а объекты аналоги № 1,2,3 оборудованы отоплением, водопроводом и канализацией, а также электроосвещением, то для них корректировка составит $0,70 \cdot 0,90 \cdot 0,94 = 0,59$.

8. *Корректировка на физическое состояние.* Если объекты оценки отличаются от объектов аналогов, корректировка может быть рассчитана в соответствии с изданием «Справочник оценщика недвижимости-2018» – Производственно-складская недвижимость и сходные типа объектов, Нижний Новгород – 2018 год, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л. А. Лейфера

Таблица 8.7. – Корректировка на техническое состояние



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		Хорошее	Удовл.	Неудовл.
Объект оценки	Хорошее	1	1,22	1,72
	Удовл.	0,82	1	1,41
	Неудовл.	0,58	0,71	1

Физическое состояние объекта оценки – неудовлетворительное, а всех объектов аналогов – удовлетворительное, корректировка составит 0,71.

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

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

значение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,622
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,23	0,690

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoi-nedvizhimosti/2291-na-masshtab-obshchuvu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

Коэффициент торможения составит -0,23 для промышленных и складских зданий и помещений. Полученные корректировки для каждого объекта аналога представлены в расчетной таблице.

Весовые коэффициенты. Обоснование весовых коэффициентов. Так как информация об объектах аналогов вызывает одинаковое доверие, весовые коэффициенты составят 1/3.

Расчет рыночной стоимости арендной платы за пользование объектом оценки

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь помещения	2588,7	1000	1792	2000
Цена аренды, руб.	-	200 000	447 500	600 000
Цена аренды, руб./кв. м	-	200	250	300
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	200	250	300



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Корректировка на уторгование	-	0,907	0,907	0,907
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	181	227	272
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	181	227	272
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	181	227	272
Дата оценки/дата предложения	16 февраля 2021	январь 2021	январь 2021	январь 2021
Корректировка на период продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	181	227	272
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5, строение 1	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Дмитрия Коротчаева	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Нижневартовское ш., 7соор2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Сосновая ул.
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м		181	227	272
Площадь, кв.м	2588,7	1000	1792	2000
Корректировка на площадь	-	0,80	0,92	0,94
Откорректированная цена, руб./кв. м.	-	145	209	256
Корректировка на физическое состояние	-	0,71	0,71	0,71
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	103	148	182
Корректировка на наличие коммуникаций		0,59	0,59	0,59
Цена после корректировки, руб./кв. м		61	87	107
Весовой коэффициент	-	1/3	1/3	1/3
Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв. м	85			



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Таким образом, рыночная стоимость арендной платы за пользование объектом оценки, составляет 85 руб./кв.м в месяц

Расчет потенциального и действительного валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) – потенциальный доход, получаемый собственником объекта недвижимости при 100%-ном использовании объекта без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S, \text{ где}$$

A – ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

В связи с тем, что при расчете ставки арендной платы, выбраны объекты-аналоги, величина арендных платежей по которым распространяется на общую площадь объекта (объект сдается общей площадью, в том числе вспомогательные помещения и места общего пользования (санузлы, коридоры)), в расчетах стоимости объекта оценки по доходному подходу, использована общая площадь объекта оценки.

Действительный валовой доход (ДВД) – это доход от объекта недвижимости, который будет в действительности получен собственником объекта недвижимости, т.е. потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы:

$$ДВД = ПВД \times (1 - K_{ндз}) \times (1 - K_{ар}), \text{ где}$$

$K_{ндз}$ - коэффициент потерь от недозагрузки объекта (например, часть площадей, которая не будет сдана в аренду).

$K_{ар}$ - коэффициент потерь от недосбора арендных платежей по объекту.

Величина действительного валового дохода будет зависеть от уровня спроса и предложения на помещения данного типа.

Потери от недозагрузки

Значение показателя принималось исходя из данных, представленных в исследовании Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.10.2020 г., проведенного Ассоциацией СтатРиелт и принимается равным минимальному значению для производственных помещений и зданий и равно 0,58. Потери от недозагрузки составят 42 % ($1 - 0,58 = 0,42$)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,76	0,87	0,82
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,67	0,79	0,74
3	Складские помещения и здания	0,71	0,83	0,78
4	Производственные помещения и здания	0,58	0,79	0,70

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2301-effektivnost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-10-2020-goda>

Потери от недосбора арендных платежей

Потери, связанные с поиском арендатора принимаем 8,33% (в среднем поиск и смена арендатора занимает 1 месяц в год, соответственно корректировка равна $1/12 = 0,0833 = 8,33\%$).

Расчет чистого операционного дохода и операционных расходов

Чистый операционный доход (сокращенно NOI или ЧОД) – годовой действительный валовой доход за минусом годовых операционных расходов (ОР).

$$ЧОД = ДВД - ОР$$



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Операционные расходы ОР – это действительные расходы собственника, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода от объекта недвижимости.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают: налог на имущество, налог на землю, некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

Традиционно, оплата коммунальных услуг осуществляется арендатором по отдельным договорам.

Значение показателя принималось исходя из данных, представленных в исследовании Доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от арендного дохода на 01.10.2020 г., проведенного Ассоциацией СтатРиелт и принимается равным среднему значению для производственных помещений и зданий в и равно 0,22 (22%).

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,23	0,43	0,32
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,44	0,30
3	Складские помещения и здания	0,16	0,34	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,36	0,22

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2303-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации была принята исходя из данных, представленных в исследовании Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2020 г., проведенного Ассоциацией СтатРиелт, учитывая большую площадь и техническое состояние объекта оценки), принимается равным минимальному значению для производственных помещений и зданий в и равно 0,22 (23%).

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех. состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,12	0,14
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,14	0,17
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

Доля стоимости земельного участка

В сложившихся условиях (невозможность надежной оценки рыночной стоимости земельного участка), при расчете стоимости оцениваемых ОКС в рамках доходного подхода вычиталась доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, которая определяется исходя из данных, представленных в исследовании доли стоимости земли в



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

стоимости комплекса недвижимости, проведенного Ассоциацией СтатРиелт. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2318-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>)

Исследование рынка проводилось в течение длительного промежутка времени и отражает в целом мнение участников рынка, оно слабо зависит от текущей ситуации и слабо меняется во времени, поэтому Оценщиком было принято решение использовать его в рамках данного Отчета. По данным исследования, доля земельного участка под складскими и производственными зданиями и комплексами в среднем составляет 15%. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2318-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>)

Группа	Назначение объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,14
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,11	0,34	0,21
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,15

Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества с помощью доходного подхода приведен в таблице ниже.

Наименование показателя	РММ, назначение: нежилое помещение, этаж №1, антресоль, общая площадь 2588,7 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5, строение 1
Площадь помещений, сдаваемая в аренду, кв. м	2588,7
Базовая арендная ставка, (руб./кв.м в месяц)	85
Потенциальный валовой доход, руб. в год	2 640 474
Коэффициент недозагрузки площадей Кнед, % от ПВД	42%
Коэффициент недосбора арендной платы Кар, % от ПВД	8,33%
Действительный валовой доход, руб. в год $ДВД = ПВД \times (1 - K_{ндз}) \times (1 - K_{ар})$	1 403 903
Операционные расходы, % от ДВД	22%
Операционные расходы, руб.	308 859
Чистый операционный доход, руб. в год	1 095 044
Ставка капитализации	22%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом доли земельного участка)	4 977 473
Рыночная стоимость земельного участка, руб., 18%	746 621
Рыночная стоимость здания, руб.	4 230 852

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, составляет:

4 977 473

(Четыре миллиона девятьсот семьдесят семь тысяч четыреста семьдесят три) рубля



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

В том числе:

Рыночная стоимость объекта: РММ, назначение: нежилое помещение, этаж №1, антресоль, общая площадь 2588,7 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5, строение 1, определенная в рамках доходного подхода:

4 230 852

(Четыре миллиона двести тридцать тысяч восемьсот пятьдесят два) рубля

Рыночная стоимость права аренды части (3 673 кв.м) земельного участка общей площадью 1 170 кв.м, кадастровый номер 86:10:0101224:40, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земли запаса (неиспользуемые), адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, улица Буровая, 5 определенная в рамках доходного подхода:

746 621

(Семьсот сорок шесть тысяч шестьсот двадцать один) рубль

10.2.2. Затратный подход

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

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

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

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

Подход к оценке текущей (восстановительной) стоимости базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта. В данном случае оценке подлежит помещение – часть здания, затратный подход не применим к помещениям.

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

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

10.2.3. Сравнительный подход

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



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

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

Рынок продажи нежилых зданий производственного-складского назначения на дату проведения оценки недостаточно развит. На дату оценки не было выявлено данных о ценах предложений по продаже имущества, аналогичного оцениваемому. Объекты производственно-складского назначения обычно выставляются на продажу в виде комплексов зданий производственно-складского и офисного назначения и сооружений, выделения одного здания из такого комплекса не представляется возможным.

Таким образом, сравнительный подход в рамках настоящей оценки не применяется.

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

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



11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

11.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

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

11.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.
РММ, назначение: нежилое помещение, этаж №1, антресоль, общая площадь 2588,7 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5, строение 1	4 230 852 (Четыре миллиона двести тридцать тысяч восемьсот пятьдесят два) рубля	3 525 710 (Три миллиона пятьсот двадцать пять тысяч семьсот десять) рублей
Право аренды части (3 673 кв.м) земельного участка, с кадастровым номером: 86:10:0101224:40, общая площадь: 4 378 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земли запаса (неиспользуемые), местоположение: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, улица Буровая, 5	746 621 (Семьсот сорок шесть тысяч шестьсот двадцать один) рубль	
Итого:	4 977 473 (Четыре миллиона девятьсот семьдесят семь тысяч четыреста семьдесят три) рубля	4 272 331 (Четыре миллиона двести семьдесят две тысячи триста тридцать один) рубль

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

Отчет составил оценщик

Дата составления отчета: 16 февраля 2021 г.





ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

№ 35/21

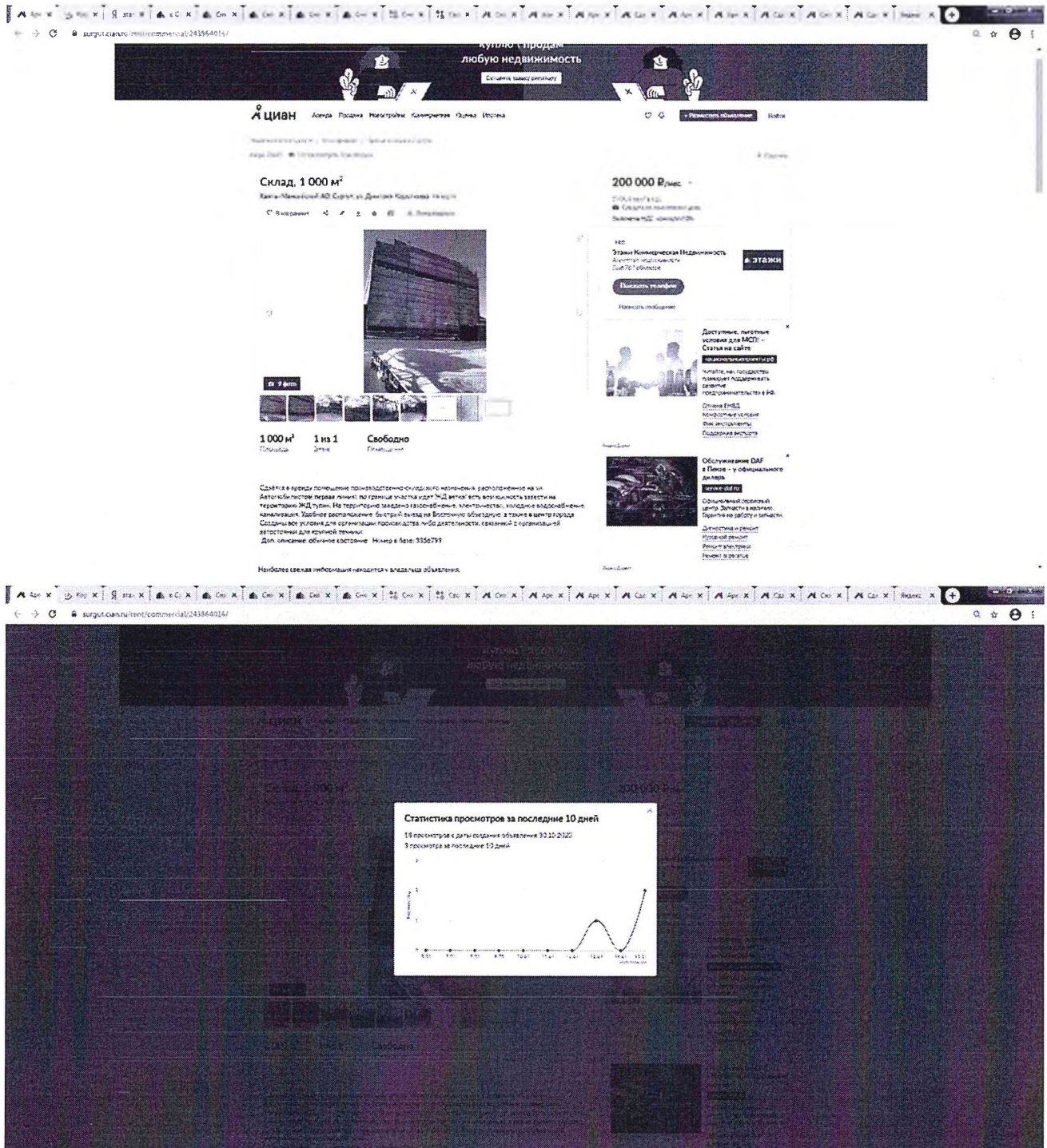
об оценке рыночной стоимости объекта оценки:

РММ, назначение: нежилое помещение, этаж №1, антресоль, общая площадь 2588,7 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Буровая, 5, строение 1



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Информация для оценки



<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243864016/>



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

сurgut.cian.ru/rent/commercial/213933481/

куплю / продам
любую недвижимость

Оставить заявку риэлтору

ЦИАН Агентство недвижимости Коммерческая Офисная Жилая

Недвижимость в Сургуте - Жилая недвижимость - Аренда складов и торговых помещений - Коммерческая недвижимость - аренда склада - 472 просмотра, 0 комментариев

Склад, 1790 м²
Улицы: Манюфобий АО Сургут, Никольское шоссе, 70002, Сургут

1790 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Посещение

Предлагается в аренду теплый склад площадью 1792 кв.м, расположенный на территории Производственно складской базы по адресу Никольское шоссе 702. Основные параметры: прямоугольная конфигурация здания, высота потолка 11 м, двукровельная кровля, в здании имеются бетонные колонны, железобетонный каркас, возможна прокладка реконструкция здания под потребности арендатора, покрытие пола: бетонное, центральная вентиляция, кондиционирование, водоснабжение, водотопление, отопление.

447 500 руб./мес. +

31002 кв.м²/год.
Согласно действующим ценам
Бизнес-центр, Петрозаводск

РР: Деловой Дом на Арктической
Офис, аренда
1000 кв.м.
Ежемесячно

Посмотреть фотографии

Написать комментарий

Автомобили в лизинг для бизнеса - Без финансовых документов онлайн.ру

Автомобили в лизинг для бизнеса - Без финансовых документов онлайн.ру

Автомобили в лизинг для бизнеса - Без финансовых документов онлайн.ру

Автомобили в лизинг для бизнеса - Без финансовых документов онлайн.ру

Статистика просмотров за последние 10 дней

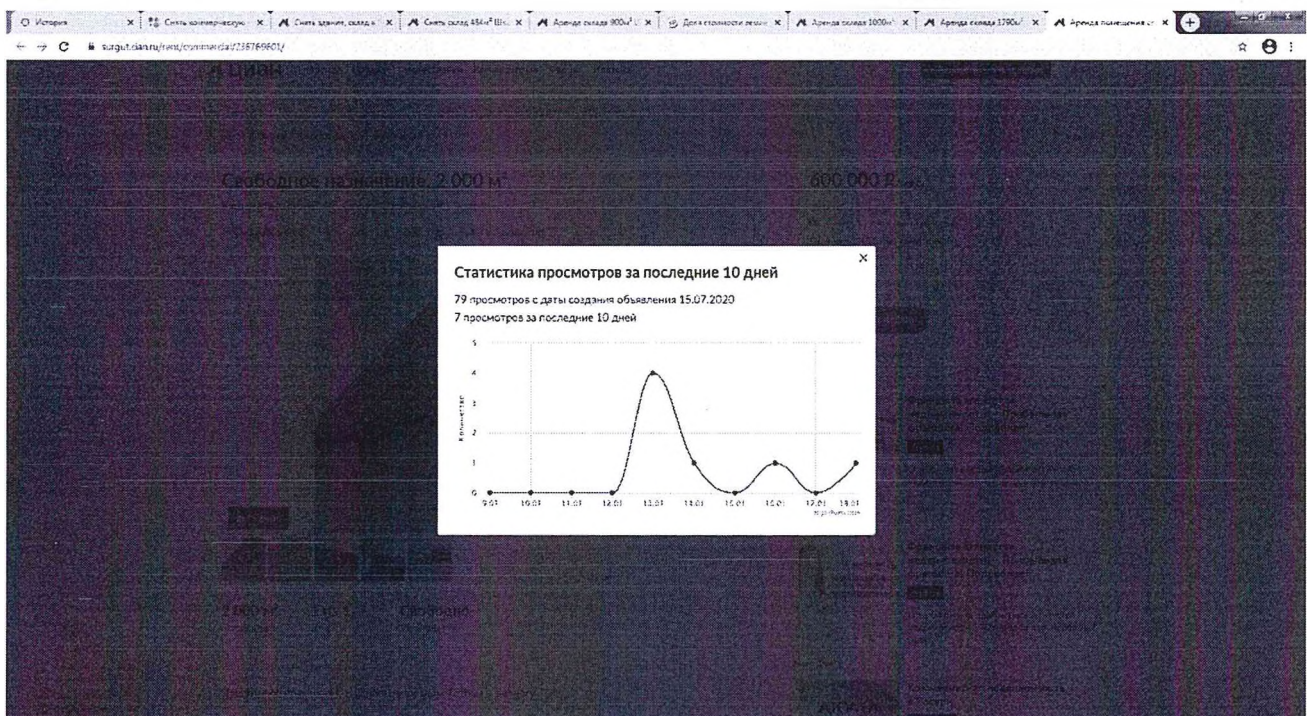
175 просмотров с даты создания объявления 31.07.2019

8 просмотров за последние 10 дней

График показывает количество просмотров в день с 09.07 по 18.07.

Дата	Просмотров
09.07	0
10.07	0
11.07	0
12.07	0
13.07	4
14.07	2
15.07	2
16.07	0
17.07	0
18.07	2

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/213933481/>

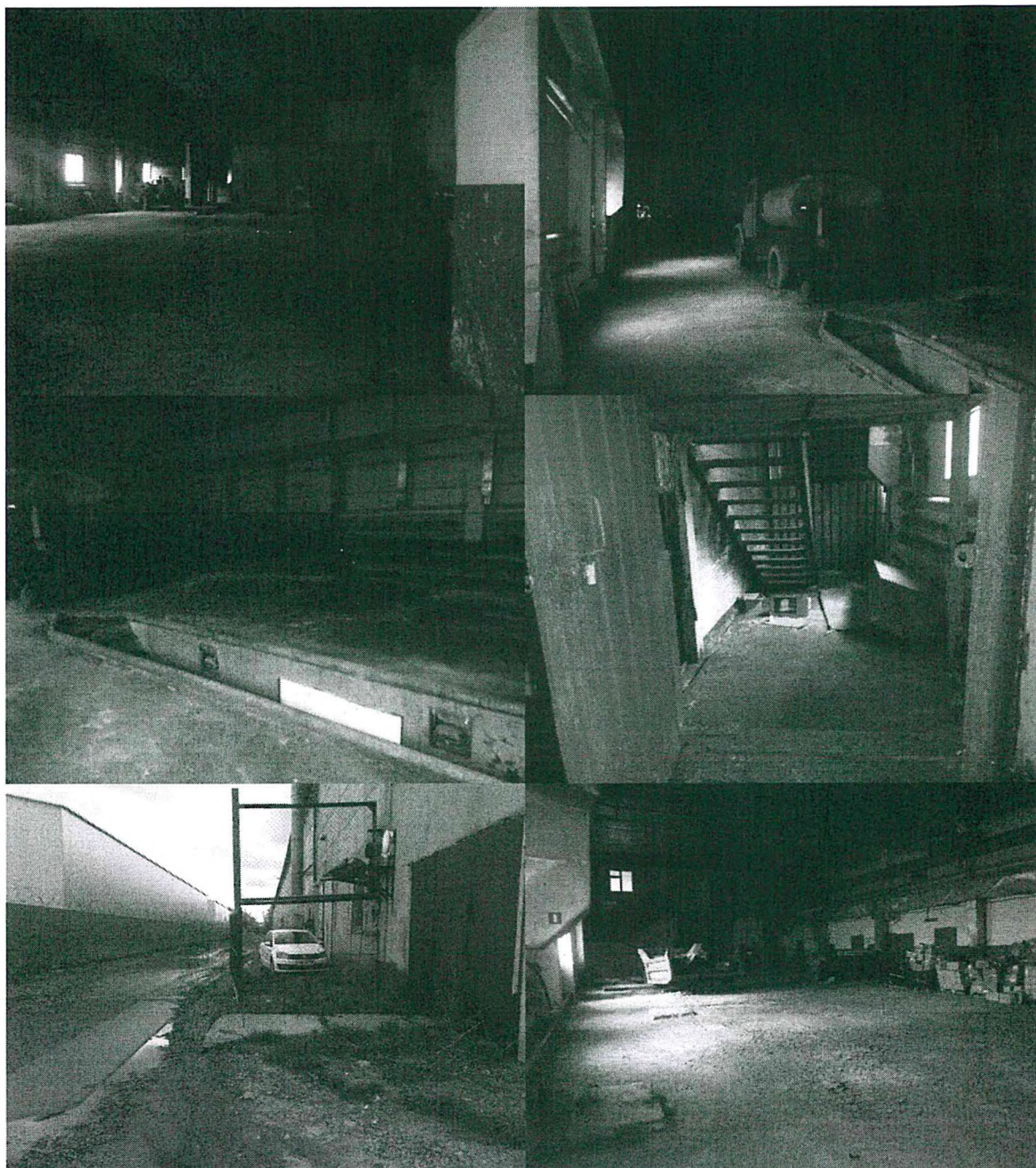


<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/236769601/>



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Фотоальбом





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»





ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »





Техническое описание объекта недвижимости

[illegible]

Обозначение строений зданий	Название составляющих объект недвижимости	Краткое описание	Общая площадь м ²	Площадь застройки территории м ²	Протя- женность м	№ инвентар- ный
Б	РММ	1-этажное, нежилое Фундаменты: железобетонные сваи Стены : железобетонные панели Кровля: профлист	2588,7	2254,3		

Общая площадь строений	2488,7 м2
Площадь территории	
Площадь застройки территории	2254,3 м2
Площадь под дорогами и проездами	

Наименование объекта	Документы, на основании которых объект поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за поставку на учет	Подпись дата
РММ		Усик В.Г.	



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Российская Федерация

Форма № 1-ПК

Тюменская область

Сургутское

бюро технической инвентаризации

район

иное (другое поселение)

Сургут

район города

г. Сургут

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на домовладение (кондоминиум, жилое или нежилое здание,
границы земельного участка которого обособлены),
садовый и дачный участок

№ _____ по улице (пер.) Северный мкр. мкр. 1/1

(местоположение объекта учета)

Земельный участок

РММ

мкр. Б

Номер в реестровой книге	<u>72:04:04:001:0009/4230:0000:0000</u>					
Инвентарный номер	<u>71:136:001:0009/4230:0000:0000</u>					
Номер в реестре жилищного фонда	<u>2</u>					
Кадастровый номер	<u>00</u>	<u>00</u>	<u>00</u>	<u>00</u>	<u>000</u>	<u>0000</u>
	А	Б	В	Г	Д	Е

71:136:001:0009/4230:0000:0000

Составлен по состоянию на 2 14 2004 г.

(указывается дата обследования объекта учета)

20 14 2004 г.

20 14 2004 г.

20 14 2004 г.

Примечание.

Даты и номера строений и сооружений.

указанные ранее в документации, выданной

органами, изменения не подлежат.

[illegible]

В ценах каждого года	Индекс пере- оценки	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Итого	
		полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2014		160785	242134						
			3833649						

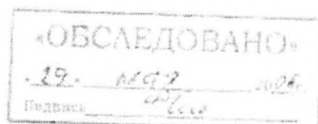
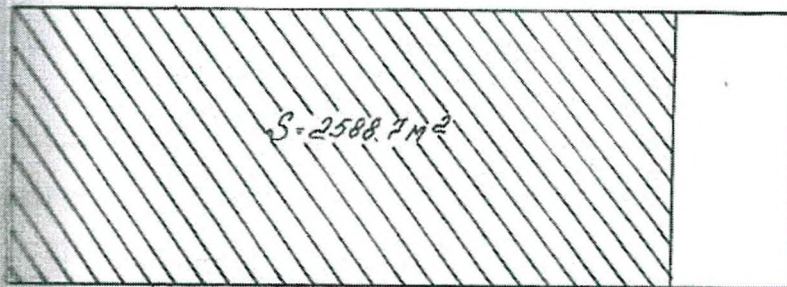
В испол- нении какого года	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		вс-
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	
1	2	3	4	5	6	7	8
1988		56743					

[illegible]



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Схема части нежилого здания.



ГОРОД РОССИИ	ОБРАЗОВАНИЕ «РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ»	ИНД. №
ЛИСТ	ПОСТАНОВЛЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО	
№	ЛИСТ А ПО УЛ. РММ ДОМ №	Б/м
СТАТУС	ИСТОРИК	ФАКТОР, ИМЯ, ОТЧЕСТВО
ВОПРОС	ТЕХНИКА	ПОВЕЩЕНИЕ



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗДАНИЯ ЛИТЕРА _____

тип проекта _____

постройки _____ переоборудовано в _____ году
настроено

последнего капитального ремонта _____ Число этажей _____

здесь имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
(опускаясь зачеркнуть)

общий объем _____ м³, в т.ч. встроенных нежилых помещений _____ м³

лестниц _____ шт.; их уборочная площадь _____ м²

общая площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____ м²

площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лест. кт.) _____ м²

а) жилые помещения: общая площадь квартир _____ м²

площадь квартир _____ м², в т.ч. жилая площадь _____ м²

б) нежилые помещения _____ м²

площадь квартиры _____ м². Ср. внутренняя высота жилых помещений _____ м.

6. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПО ЧИСЛУ КОМНАТ

1-комнатные			2-комнатные				3-комнатные				4-комнатные				5 и более комнат				Всего				
площадь			площадь				площадь				площадь				площадь				площадь				
общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

7. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ С УЧЕТОМ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ

Экспликация		В домашних коридорной системы				В общественных				Использованы квартиры с расположено														
		в мансардных этажах		в цокольных этажах																				
квартир	площадь	к.т.-во жилых	площадь	к.т.-во жилых	площадь	к.т.-во жилых	площадь	к.т.-во жилых	площадь	к.т.-во жилых	площадь	к.т.-во жилых	площадь	к.т.-во жилых	площадь	к.т.-во жилых	площадь	к.т.-во жилых	площадь	к.т.-во жилых	площадь	к.т.-во жилых	площадь	к.т.-во жилых
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Общая площадь 26117 м²		Общая, в т.ч.		Текущие изменения		
№ п.п.	Классификация помещений	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная
1	2	3	4	5	6	7
1	Торговая					
2	Производственная	22164	3123			
3	Складская					
4	Бытового обслуживания					
5	Гаражи					
6	Учрежденческая					
7	Общественного питания					
8	Школьная					
9	Учебно-научная					
10	Лечебно-санитарная					
11	Культ.-просветит.					
12	Театров и зрел. предпр.					
13	Творческие мастерские					
14	Прочие					
Итого:		22164	3123			

В ТОМ ЧИСЛЕ:

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, м²

№ п.п.	Использование помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения		
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная
1	2	3	4	5	6	7
1	Учрежденческая: а) жилищная контора					
	б) комнаты детские, дружные и др.					
2	Культурно-просветительская а) красные уголки, клубы, библиотеки					
3	Прочие: а) мастерские					
	б) склады жилищных контор					
	в) теплоузел					
	г) котельная					
	в т.ч. на газе					
	на твердом топливе					
Итого:						

[illegible][illegible]



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

II. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЗДАНИЯ

Год постройки 1983 Литера Б Группа капитальности II Чис

№. № п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Уд. веса конструк- тивных элемен- тов по таблице	Цены на ремонт, материалы, исполнитель- ские работы (по таблице) к уд. весу	Уд. веса конструк- тивных элемен- тов по таблице	Чис
1	2	3	4	5	6	7	
1	Фундамент	бетонный					
2	Наружные и внутренние капитальные стены	бетонный					
3	Перегородки	бетонный					
4	перегородки чердачные междуетажные подвальные	бетонный					
5	Крыша	бетонный					
6	Полы	бетонный					
7	Окна	деревянные, двойные					
8	Двери	деревянные, двойные					
9	внутренняя	деревянные, двойные					
10	наружная	деревянные, двойные					
11	печи						
12	калориферы						
13	АГВ						
14	другое						
15	центральное	бетонный					
16	электричество	бетонный					
17	воздуховоды	бетонный					
18	канализация	бетонный					
19	отопление	бетонный					
20	ванны						
21	газоснабжение						
22	напольные электропл.						
23	телефон						
24	радио						
25	телевидение						
26	сигнализация						
27	мусоропровод						
28	лифт						
29	вентиляция	бетонный					
30	Крыльцо, лестницы	бетонный					
31	Итого			100	-		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумма процентов износа к строению (гр. 9) x 100}}{\text{сумма откорректированных удельных весов (гр. 7)}}$



Итого	5	103 постройки	1983	число этажей	1
-------	---	---------------	------	--------------	---

Группа капитальности 7 Вид внутренней отделки штукатурка

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, пilling и т.п.)	Удельный вес по табл.	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	площадь, м ²	% износа к среднему по г.г. г.г.	100	тек. изно.		
										износ в %		
										сводный	к среднему	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			
1	Фундаменты	бетон, армированный железобетон	хорошо	2	1	2	14	65	435			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич, штукатурка, окраска	хорошо	20	2	40	60	2,30				
	б) перегородки	гипсокартон, штукатурка	хорошо	20	2	40	60	2,1				
	перегородки	чердачное	гипсокартон, штукатурка	хорошо	20	1	20	60	10,0			
		междуполные										
надподвальное												
4	Крыша	деревянная, черепица	хорошо	14	1	14	40	14				
5	Полы	бетон, доска, линолеум	хорошо	4	1	4	60	2,4				
6	оконные	дерево, металл, стекло	хорошо	6	48	288	60	1,73				
	дверные	дерево, металл	хорошо	6	22	132	60	1,56				
7	Внутренняя отделка	штукатурка, обои, краска	хорошо	3	1	3	65	1,95				
8	отопление	батареи, котлы	хорошо									
	водопровод	трубы, краны	хорошо									
	канализация	трубы, колодезь	хорошо									
	водоснабж.	трубы, краны	хорошо									
	ванны											
	электровещ.	провода, розетки	хорошо	2	1	2	45	1,2				
	телефон											
	вентиляция	приточная, вытяжная	хорошо									
	лифты											
	9	прочие работы	ремонт, покраска	хорошо	6	1	6	71	6,3			

из приведенный в 100 по формуле $\frac{\text{износа (стр. 9) } \times 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}}$

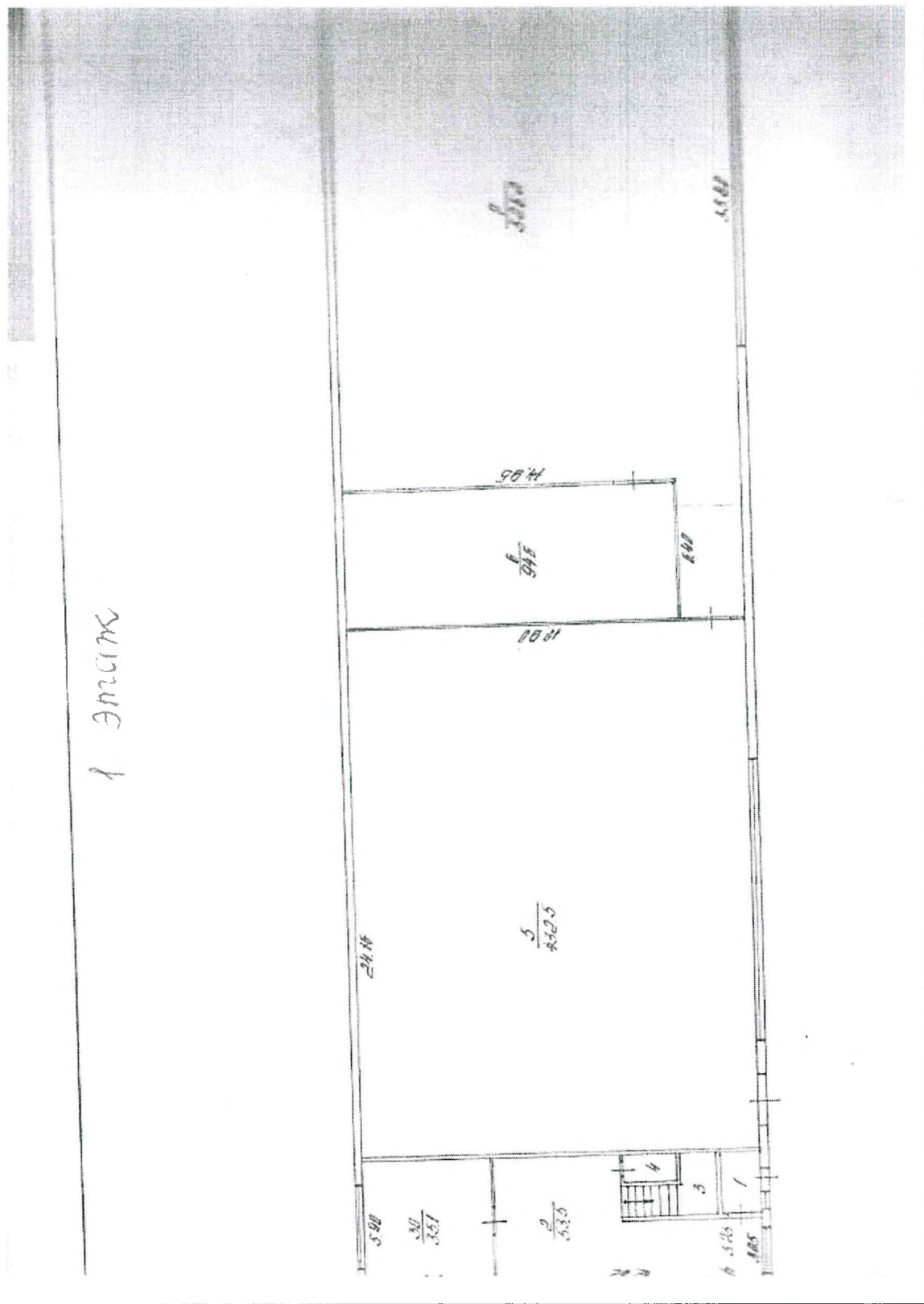
[illegible][illegible]

[illegible]

№ п/п инвентаризационный номер	Исполнители			Проверил (бригадир)		Проверил (начальник бюро)	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
2008-11-11-111111	техник	Васильев В.В.	Несколько	Васильев В.В.	Несколько	Васильев В.В.	Несколько
2008-11-11-111111	техник	Васильев В.В.	Несколько	Васильев В.В.	Несколько	Васильев В.В.	Несколько



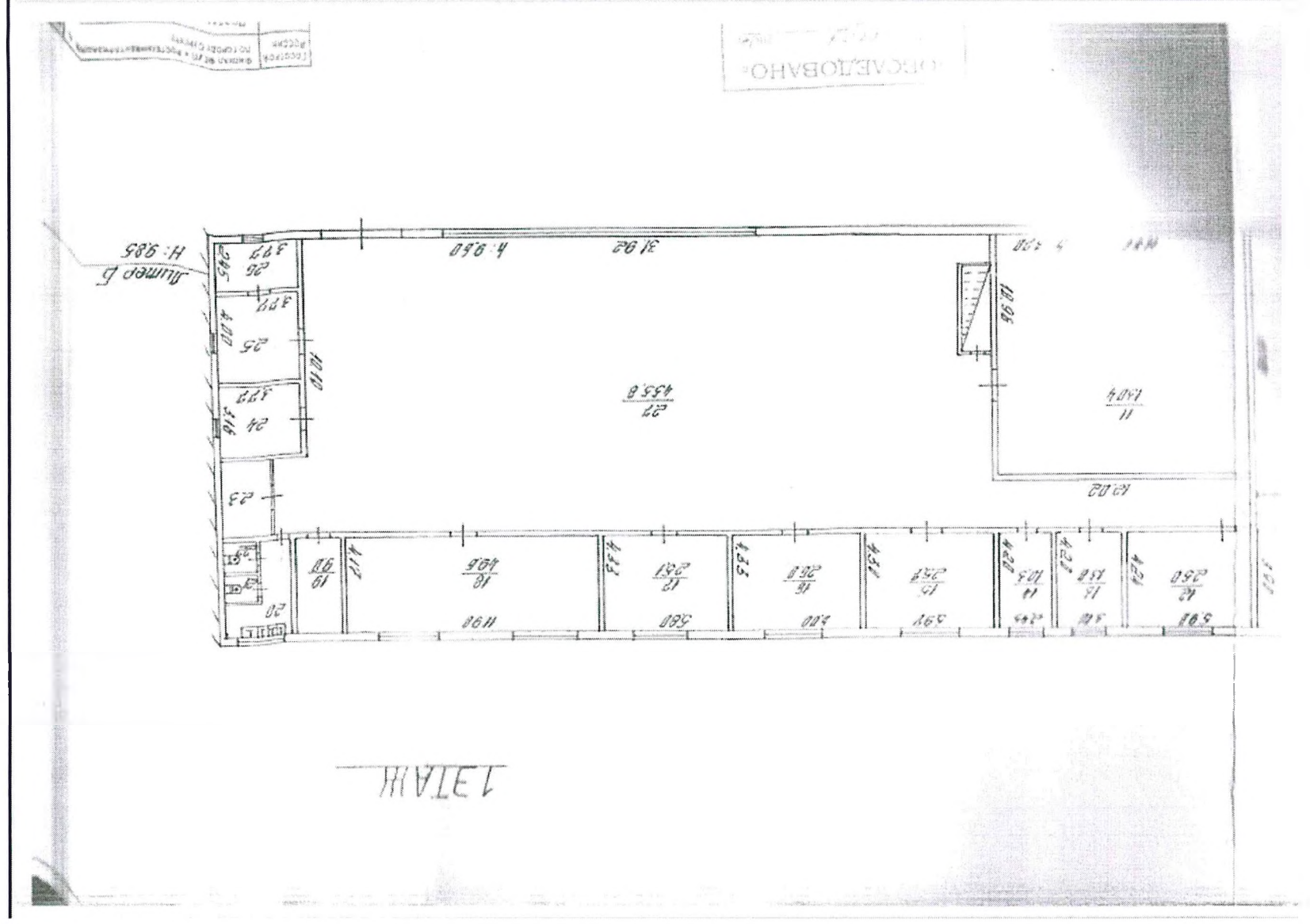
ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

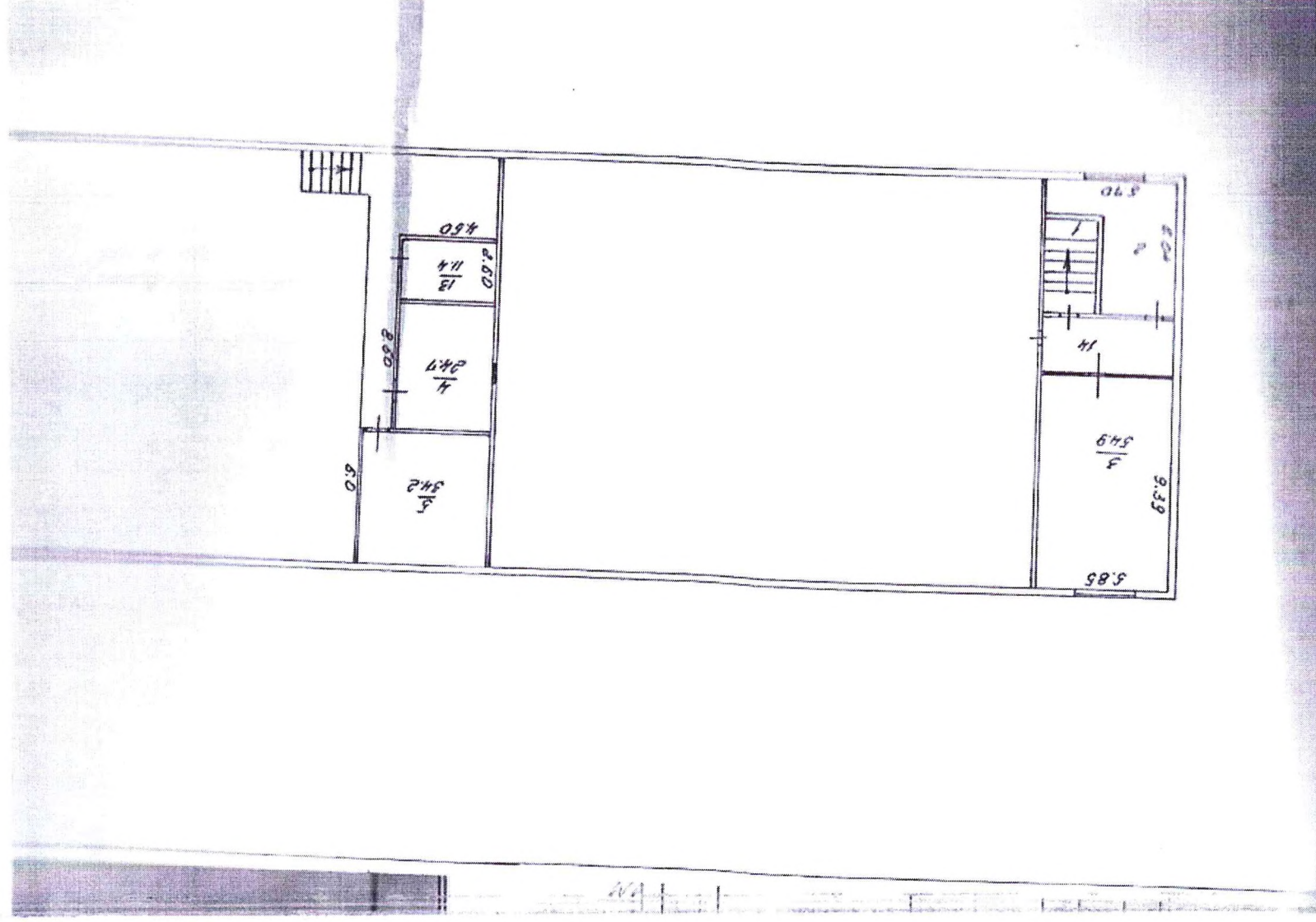






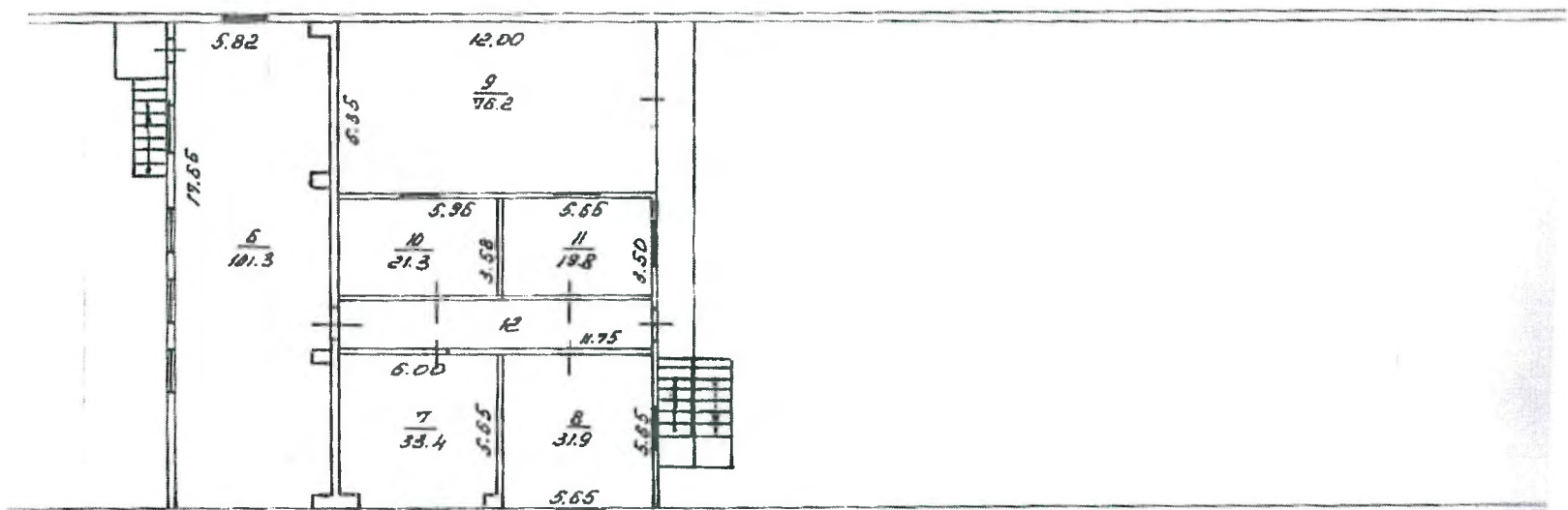
ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»







ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



NAME	DOOR	YEAR
DATE	DATE	DATE



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства серия 86 АА № 609858, дата выдачи 05.05.2004 года

Дата выдачи:

"13" мая 2010 года

Документы-основания: • Выписка из реестра муниципальной собственности города Сургута №14-2375/3(04) от 30.04.2003г.

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

Вид права: Собственность

Объект права: Часть нежилого здания. РММ, назначение: нежилое, общая площадь 2588,7 кв. м, этаж 1, антресоль, номера на поэтажном плане 1 этаж: поз.1-30, антресоль: поз.1-14, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Буровая, 5, строен.1

Кадастровый (или условный) номер:

86:09:10-00058:000/71/136/001/006974830:0000/0002/20044

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" мая 2004 года сделана запись регистрации № 86-011/09-33/2004-394

Регистратор

Родькина Н.В.



(подпись)

86АБ 040508





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Регистрационное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый центр ФГБУ "Госкадастр России" по Ханты-Мансийскому автономному округу

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.12.2019, поступившего на рассмотрение 19.12.2019, сообщаем, что согласно записям

Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 6
19 декабря 2019г. № КУВН-401/2019-3/0705280			
Кадастровый номер:			
86:10:0101015:154			
Дата присвоения кадастрового номера:			
11.02.2017			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
Инвентарный номер 71:136:001:00697483:0:002:20044; Кадастровый номер 86:10:0101015:154; Инвентарный номер 86:10:0101015:154; Кадастровый номер 86:10:0101015:154; Условный номер 86:09:10:000:58:000:71:136:001:00697483:0:002:20044			
Адрес:			
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Буруная, 5, строение 1			
Площадь, м2:			
2588,7			
Назначение:			
Нежилое помещение			
Наименование:			
РЦМ			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:			
Этаж №1, Адресная Мегагросель			
Ряд жилого помещения:			
данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:			
12485118,89			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:			
данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:			
данные отсутствуют			
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:			
данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав			
данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:			
данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:			
данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом объекте:			
данные отсутствуют			
Итого: наименование доли в собственности		Итого:	Итого: 6
		Итого:	Итого: 6

М.П.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Лист 2

Назначение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2, Раздел 1	Всего листов раздела 1, 2
19 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-30705280	Всего листов: 3
Кадастровый номер:	86:10:0101015:154
Сведения об отнесении жилого помещения к определенной виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям социального дома социального использования или социального дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с подписанием: Часть нежилого здания, РММ.
Получатель выписки:	Гурьева Наталья Александровна (представитель заявителя). Заявитель: Сурутокое городское муниципальное унитарное предприятие "Дорожные ремонтные технологии". ИНН: 8602001285

полное наименование дождущих	подпись	подпись, фамилия
		М.П.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Лист 2, Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист №1	Лист №2	Всего листов: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
19 декабря 2019г. № КУИД-001/2019-30705280				
Кадастровый номер: 86-10-0101015-154				
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Субъектское городское муниципальное унитарное предприятие "Дорожные ремонтные технологии". ИНН: 8602001283, ОГРН: 10286000612182	
2	Вид, размер и дата государственной регистрации права:	2.1	Хозяйственное ведение 86-72-22/102/2006-047 23.10.2006 00:00:00	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3	не зарегистрировано	
4	Правообладатель (правообладатели):	4.1	Муниципальное образование городской округ город Суздаль	
5	Вид, размер и дата государственной регистрации права:	5.1	Собственность 86-01-09-33/2004-194 05.05.2004 00:00:00	
6	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	6	не зарегистрировано	
7	Потребности участия в долевом строительстве:	7	данные отсутствуют	
8	Заявление в судебном порядке права требования:	8	данные отсутствуют	
9	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	9	данные отсутствуют	
10	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	10	данные отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	11	данные отсутствуют	
12	Правомыслие и сведения о наличии поступивших, по инициативе заявителя, заявлений о проведении государственной регистрации права (пересдача, прекращение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости, смена в отношении объекта недвижимости):	12	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Лист 4			
Помещение			
для объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2. 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 6
19 декабря 2019г. № КУВН-001/2019-30705280			
Календарный номер:			
Вс: 10:01:01015:154			
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

последнее наименование должника	содерж.	инициалы, фамилия
М.П.		



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Раздел 8 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего листов выписки: 6
19 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-30705280			
Кадастровый номер: 86:10:0101015:154			
Кадастровый номер: 86:10:0101015:154			
Номер этажа (этажей): 1			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЕННОЕ ПОДРОБНОСТИ		ПОДПИСЬ	
		М.П.	
		ЛИЦО, Л.П. ФИО	

82



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Договор № 66

аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора

г. Сургут

« 24 » 03 2016

Администрация муниципального образования городской округ город Сургут, в лице заместителя главы Администрации города Сургута Базарова Владимира Васильевича, действующего на основании доверенности от 10.07.2015 № 185, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

- Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие «Дорожные ремонтные технологии», в лице директора Поводырева Максима Геннадьевича, действующего на основании Устава;

- общество с ограниченной ответственностью «Дорожно-эксплуатационное управление», в лице директора Ерохина Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава.

именуемые в дальнейшем «Арендатор», 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 с множественностью лиц на стороне арендатора земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, улица Буровая, 5, территориальная зона ПД.1, именуемый в дальнейшем «Участок»:

- площадью 3 673 кв. метра для расчета арендной платы Сургутскому городскому муниципальному унитарному предприятию «Дорожные ремонтные технологии» под ремонтно-механические мастерские - часть нежилого здания, расположенного на первом этаже одноэтажного нежилого здания;

- площадью 705 кв. метров для расчета арендной платы обществу с ограниченной ответственностью «Дорожно-эксплуатационное управление» под встроенное помещение кузнечно-сварочного цеха, расположенное на первом этаже одноэтажного нежилого здания.

Категория земель «Участка» - земли населенных пунктов

Кадастровый номер «Участка» - 86:10:0101224:40

Площадь «Участка» - 4 378 кв. метров.

1.2. Кадастровая стоимость «Участка» составляет 13 910 306 руб. 96 коп.

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

1.4. «Участок» предоставляется под одноэтажное нежилое здание со встроенными помещениями с учетом их функционального назначения. Приложенное описание целей использования «Участка» является окончательным. Изменение названных условий использования «Участка» не допускается.

1.5. Договор заключается с условием согласия «Сторон» на вступление в Договор на стороне арендатора иных правообладателей зданий, сооружений или помещений в них, находящихся на «Участке». Вступление в Договор оформляется соглашением о присоединении к Договору. Соглашение о присоединении к Договору нового лица подписывается «Арендодателем» и вступающим в Договор арендатором и не требует согласования с другими сторонами Договора.

1.6. Срок аренды земельного участка устанавливается с 22.07.2015 по 21.07.2064. По истечении указанного срока действие Договора прекращается.

1.7. 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.

Исполнитель Потрашкова Е.А.



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.

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 комитете по земельным отношениям Администрации города Сургута.
- 3.1.2. После предоставления «Арендодателю» подписанных экземпляров Договора в течение 10 рабочих дней получить все экземпляры Договора в комитете по земельным отношениям 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 ДГ (далее – Правила благоустройства). Не допускать загрязнения, захламления «Участка».
- 3.1.8. В 10-дневный срок письменно уведомить «Арендодателя» о передаче прав и обязанностей по Договору третьему лицу, в том числе в залог, о внесении в качестве аклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив, о передаче «Участка» в субаренду. «Арендодатель» считается уведомленным с момента получения уведомления.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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.

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

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

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

3.1.16. 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.

3.1.17. Обеспечить благоустройство, содержание и надлежащем санитарном состоянии и озеленение «Участка» в соответствии с Правилами благоустройства.

3.1.18. 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.

3.1.19. 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.

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

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

3.1.22. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. «Арендатор» вправе:

3.2.1. Использовать «Участок» на условиях Договора.

3.2.2. Передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, отдавать арендные права на «Участок» в залог, передавать в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив, передавать «Участок» в субаренду с соблюдением пункта 3.1.8 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 2016 год составляет 404 515 руб. 58 коп., из них за 2015 год - 112 399 руб. 14 коп., за 2016 год - 292 116 руб. 44 коп.

4.3. Размер арендной платы может быть изменен «Арендодателем» в одностороннем порядке на основании решения «Арендодателя» в связи с изменением порядка определения

Исполнитель Потрашкова Е. А.



размера арендной платы, категории земель, кадастровой стоимости «Участка», разрешенного использования «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 «Участка» осуществляется со дня вступления в силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

Арендная плата ежегодно изменяется в одностороннем порядке «Арендодателем» на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период. Уровень инфляции применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за тем, в котором «Участок» передан в аренду.

В случае перерасчета размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости «Участка» индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в настоящем пункте, в текущем финансовом году не проводится.

«Арендатор» не позднее 20 марта текущего года обязан получить расчет арендной платы в комитете по земельным отношениям Администрации города Сургута.

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 (Администрация города Сургута л/с 04873031020), БИК 047162000, ИНН № 8602020249, КПП 860201001, ОКТМО 71876000, КБК 040 1 11 05012 04 0000 120.

Платеж считается поступившим с момента зачисления денежных средств на счет комитета по земельным отношениям Администрации города Сургута.

«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 «Участком» начиная с 22.07.2015 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 дата и номер Договора, период, за который вносится платеж, наименование платежа.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

5.3. 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.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

6.1. Договор составлен в четырех 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.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

«Арендодатель»

Тюменская обл., Ханты-Мансийский
автономный округ - Югра
г. Сургут, ул. Энгельса, 8
ИНН 8602020249
ОГРН 1028600603525

«Арендатор»

СГМУП «ДорРемТех»
Тюменская обл., Ханты-Мансийский
автономный округ - Югра,
г. Сургут, ул. Инженерная, д. 11,
р/счет 40702810700000106879
ЗАО «СНГБ» г. Сургут
БИК 047144709 ИНН 8602001285
ОГРН 1028600612182
Тел.: 23-59-73, 23-59-79, 23-59-70

ООО «Дорожно-эксплуатационное управление»

Тюменская обл., Ханты-Мансийский
автономный округ - Югра,
г. Сургут, ул. Буровая, д. 3
р/счет 40702810300000107090
ЗАО «СНГБ» г. Сургут
БИК 047144709 ИНН 8617012603
ОГРН 1028601682680
Тел.: 52-35-92, 8-922-259-55-95

ПОДПИСИ СТОРОН.

«Арендодатель»

Базаров В.В.

«Арендатор»

Поводырев М.Г.

Ерохин Д.Ю.

Исполнитель Потрашкова Е.А.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Копии документов на осуществление оценочной деятельности

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» октября 2012 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1011
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:
Шестаков
Дмитрий Александрович
ИНН 721502430579

является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2021 года.

Президент Ассоциации «МСО» Т.В. Годенко



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
тел./факс: (863) 299-42-29
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Шестакова Дмитрия Александровича

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)

о том, что Шестаков Дмитрий Александрович

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 02.10.2012 года, за регистрационный № 1011

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

КА №007850-1 «Оценка недвижимости» от 29.03.2018 года,

КА №007851-2 «Оценка движимого имущества» от 29.03.2018 года.

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 10.11.2020 года.

Дата составления выписки 10.11.2020 года.

Виде-президент Ассоциации «МСО»

М.П.

И.В. Есина



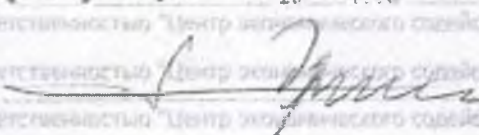




92



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ОГРН: 1077203018501)
Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ОГРН: 1077203018501)
Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ОГРН: 1077203018501)
Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ОГРН: 1077203018501)
Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ОГРН: 1077203018501)
**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
№ 007850-1 29 марта 2018
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности
«Оценка недвижимости»
выдан Шестакову Дмитрию Александровичу
на основании решения Федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
от 29 марта 2018 г. № 57
Директор  А.С. Бузкин
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 29 марта 2021 г.

*Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году», а также Постановлению Правительства Российской Федерации от 04.02.2021 №109 срок действия квалификационного аттестата продлен на 4 месяца до 28.07.2021



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

СОГАЗ
СТРАХОВАЯ ГРУППА

ПОЛИС № 1519 PL 0033/1 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

г. Тюмень

"15" июля 2019 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице Начальника отдела сопровождения корпоративных продаж Тюменского филиала Басовой Елены Юрьевны, действующего на основании доверенности № Ф 15-67/18 от 29.08.2018г., с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью "Центр экономического содействия" (ООО «Центр экономического содействия»), именуемый в дальнейшем "Страхователь", в лице Генерального директора Сергеева Надежды Алятовны, действующего на основании Устава с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "02" июля 2019г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования

Объектом страхования являются не противоправные законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и/или ответственности за причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

По настоящему Договору застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор. Список оценщиков прилагается к настоящему Договору (далее – Список, Приложение 3 к настоящему Договору).

2. Выгоды/приобретения

Заказчик, заключивший договор на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подготовленном оценщиком.

3. Страховые случаи

3.1. Страховым случаем является установленный аступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и/или ответственности за причинение ущерба заказчику (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил.

3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

4. Срок действия договора страхования

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "26" июля 2019 года и действует до 24 часов 00 минут "25" июля 2020 года.

Если договор страхования вступает в силу ранее уплаты страховой премии и к установленному договором страхования сроку страховая премия не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страховщик вправе применить последствия, указанные в п. 10.1 настоящего Полиса.

5. Страховая сумма: - размер - порядок установления

100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.

6. Лимиты ответственности

100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек по одному (каждому) страховому случаю, произошедшему в течение срока действия договора страхования

7. Страховая премия (размер)

29 000,00 (Двадцать девять тысяч) рублей 00 копеек.

Страховая премия уплачивается путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика до «19» июля 2019 года. Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

Последствия неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии указаны в п. 10.1 настоящего Полиса.

Страховщик информирует Страхователя о факте просрочки уплаты очередного

Страховщик

Страхователь



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

8. Страховые выплаты	страхового взноса или факте его уплаты не в полном объеме, а также о последствиях таких нарушений следующим способом: по электронной почте. В соответствии с Правилами. При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, необходимо сообщить о происшедшем по телефону: 8 800 333 08 88, по электронной почте: zordaz@yandex.ru, либо обратиться в ближайший Филиал АО «СОГАЗ» (Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: https://www.sogaz.ru/sogaz/about/branches/) по адресу: г. Тюмень, ул. Республическая, 14/7. 8.1. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволить Страховщику квалифицировать записанное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о неполноте представленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достоверную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет. 8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования, Страховщик обязан: – принять их, при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не начинает течь до предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов; – уведомить об этом лицо, подавшее заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих и/или ненадлежащим образом оформленных документов. Срок уведомления обратившихся за выплатой физических лиц о выявлении факта предоставления ими документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов не должен превышать 15 (пятнадцать) рабочих дней. 8.2. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (п.п. 12.1.1-12.1.12 Правил) Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта, после чего: 8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения; 8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующее решение письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылками на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта. 8.3. Страховая выплата производится путем безличного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты. 8.4. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, имеющего признаки страхового случая, а также о форме и способах осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой им был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронной). В соответствии с Правилами
9. Внесение изменений и прекращение договора страхования	

Страховщик 

Страхователь 



10. Иные условия

10.1 В случае неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии по вступившему в силу Договору:

10.1.1. Если к установленному Договором сроку страховая премия по вступившему в силу Договору, если Договором предусматривается его вступление в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.1 «б».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанного на почтовом штемпеле, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке нарочным.

При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

10.1.2. Если к установленному Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 «б» – «в».

10.1.3. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или страховой взнос (первый или очередной) – при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» – «в».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.

10.1.4 В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии

Страховщик

Страхователь



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

	(просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. "а" - "б" п. 10.11 / п. 10.13 Договора продолжает действовать. 10.15. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом сумм просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса). 10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком: по электронной почте. 10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров. При рассмотрении спорных вопросов стороны обязаны соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд. 10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование споров, то стороны обязаны соблюдать досудебный порядок урегулирования споров (финансовый урегулирование), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством с финансовым урегулированием.
11. Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего Полоса	Приложение 1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. "Экспертар Правил вступает в силу". Приложение 2. Завещание на страховании от "02" июля 2019 г. Приложение 3. Список оценщиков. Приложение 4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Бюджетного стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющей страховые организации.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик
Акционерное общество
"Страховое общество газового
промышленности" (АО "СОГАЗ")
Юридический адрес: 107078, г. Москва,
пр. Академический, д. 10
Томский филиал АО "СОГАЗ"
625003, г. Тюмень, ул. Республики, 14/7,
в/л 2741
Федеральный номер Единого контактного центра
8-800-333-0-888
Тел/факс: +7(3452) 38-28-42, 38-28-18
Банковские реквизиты: Получатель:
АО «СОГАЗ» ОГРН 1027739820921
ИНН 7736035483 КПП 997950001
РС 40701810599010150001
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АО "РОССИЯ"
г. Москва
к/с 30101810145250000220 БИК 044525220

Страхователь
Общество с ограниченной ответственностью «Центр
экономического содействия»
(ООО «Центр экономического содействия»)
Юридический адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень, ул.
Волгоградская, д. 6, корп. 1, оф. 8
Почтовый адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень, ул.
Волгоградская, д. 6, корп. 1, оф. 8
Тел/факс: (3452) 533-193
Банковские реквизиты:
ИНН 7204112210 КПП 720301601
ОГРН 1077203038956
РС 40702810467100006008
ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО
СБЕРБАНК
к/с 30101810800000000651
БИК 047102651

Правила документа, с ними ознакомлен и согласен





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

СОГАЗ

СТРАХОВАЯ ГРУППА

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

г. Тюмень

«05» декабря 2019г.

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

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

1. Стороны пришли к соглашению внести следующие изменения в Полис страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 1519 PL 0033/1 от «15» июля 2019 года (далее - «Полис»):
 - 1.1. Увеличить срок страхования по «31» декабря 2020г. и, в связи с этим, изложить п. 4 Полиса в следующей редакции:
«4. Срок действия настоящего Полиса начинается с 00 часов 00 минут «26» июля 2019г. и заканчивается в 24 часа 00 минут «31» декабря 2020г.»
 2. В связи с увеличением срока страхования Страхователь обязуется оплатить дополнительную страховую премию в размере 12 084,00 (Двадцать тысяч восемьдесят четыре) рубля 00 копеек. Дополнительная страховая премия подлежит оплате единовременно по «05» декабря 2019г.
 - В случае если указанная дополнительная премия не поступит в размере и в срок, установленными настоящим Соглашением, или поступит в размере меньше, чем установлено, настоящее Соглашение считается не вступившим в силу.
 3. Все остальные положения Полиса – без изменений.
 4. Настоящее Соглашение вступает в силу с «05» декабря 2019г. и действует до конца срока действия Полиса.
 5. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Полиса, составлено и подписано в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
 6. К настоящему Соглашению прилагается и является его неотъемлемой частью:
Приложение 1 - Заявление Страхователя исх. № 440/19 от 04.12.2019г.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Страховщик АО «СОГАЗ»

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



/ Е.Ю. Басова /

Страхователь

ООО «Центр экономического содействия»
Юридический адрес: 625002, Тюменская обл., г.
Тюмень, ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8
Почтовый адрес: 625002, Тюменская обл., г.
Тюмень, ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8
Тел/факс: (3452) 533-193
Банковские реквизиты:
ИНН 7204112210 КПП 720301001
ОГРН 1077203038956
р/с 40702810467100006008
ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
№8647 ПАО СБЕРБАНК
И/с 30101810800000000651
БИК 047102661



/ Н.А. Скрипник /



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ПОЛИС № 1520 PL 0054 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

г. Тюмень

«18» ноября 2020 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице старшего менеджера отдела сопровождения корпоративных продаж Тюменского филиала Мархиной Ольги Александровны, действующего на основании доверенности № Ф 15-37/20 от 31.08.2020г., с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ООО «Центр экономического содействия»), именуемый в дальнейшем "Страхователь", в лице Генерального директора Скрипник Надежды Анатольевны, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "12" ноября 2020г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникшим вследствие нарушения договора на проведение оценки и/или ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. По настоящему Полису застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор. Список оценщиков прилагается к настоящему Полису (далее – Список, Приложение 3 к настоящему Полису).
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и/или ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил. 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2021 года и действует до 24 часов 00 минут «31» декабря 2021 года. Если к установленному договором страхования сроку страховая премия не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страховщик вправе применить последствия, указанные в п. 10.1 настоящего Полиса.
5. Страховая сумма - размер - период установления	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.
6. Лимиты ответственности	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек по одному страховому случаю.
7. Страховая премия (размер) Поразок уплаты Единоновременный взнос	29 000,00 (Двадцать девять тысяч) рублей 00 копеек. Страховая премия уплачивается путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика до «20» ноября 2020 года. Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика
8. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами. При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщить о происшедшем по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: https://www.sogaz.ru/sogaz/about/branches/ 8.1. Документы, предоставленные в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о неполноте предоставленных документов и необходимости

Страховщик

Страхователь



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

	предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достаточную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет. 8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования, Страховщик обязан: – принять их, при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не начинает течь до предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов; – уведомить об этом лицо, подавшее заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих и/или ненадлежащим образом оформленных документов. Срок уведомления обратившихся за выплатой физических лиц о выявлении факта предоставления ими документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов не должен превышать 15 (пятнадцать) рабочих дней. 8.2. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (п.п. 12.1.1-12.1.12. Правил) Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта, после чего: 8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения; 8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующее решение письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылками на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта. 8.3. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты. 8.4. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, имеющего признаки страхового случая, а также о форме и способах осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой им был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронной).
9. Внесение изменений и прекращение договора страхования	В соответствии с Правилами
10. Прочие условия	10.1. В случае неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страхового взноса – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору: 10.1.1. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или первый страховой взнос – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору, если Договором предусматривается его вступление в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.1 «б». а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом). Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением. Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанного на почтовом штампе, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке нарочным. При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения. б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору. 10.1.2. Если к установленному Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 «б» – «в». 10.1.3. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или страховой взнос (первый или очередной) – при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме

Страховщик

Страхователь



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» - «г».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.

10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. "а" - "б" п. 10.1.1 / п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.

10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).

10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком: по электронной почте: Ocenka72@mail.ru

10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.

10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.

11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса

1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. Правила вручены Страхователю.
2. Заявление на страхование от "12" ноября 2020г.
3. Список оценщиков.
4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющих страховые организации.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик
Акционерное общество
"Страховое общество газовой промышленности"
(АО "СОГАЗ")
Юридический адрес: 107078, г. Москва,
пр. Академника Сахарова, д.10
Тюменский филиал АО "СОГАЗ"
625003, г. Тюмень, ул. Республики, 14/7, а/я 2741
Федеральный номер Единого контакт-центра
8-800-333-0-888
Тел/факс: +7(3452) 38-28-42, 38-28-18
Банковские реквизиты: Получатель:
АО "СОГАЗ"
ОГРН 1027739820921
ИНН 7736035485 КПП 997950001
р/с 40701810599010150001
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АО "РОССИЯ" г. Москва
к/с 30101810143250000220 БИК 044525220

/ О.А. Маркина/
М.П.



Страхователь
Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экономического содействия»
(ООО «Центр экономического содействия»)
Юридический адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень,
ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8
Почтовый адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень,
ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8
Тел/факс: (3452) 533-193
Банковские реквизиты:
ИНН 7204112210 КПП 720301001
ОГРН 1077203038956
р/с 40702810467100006008
ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО
СВЕРБАНК
к/с 30101810800000000051
БИК 047102651
Правила вручены Страхователю

/ Н.А. Скрипник/
М.П.

