

# Общество с ограниченной ответственностью «Признание»

## Отчет №40/23М-33-13

**об определении рыночной стоимости нежилого здания:  
склада, расположенного по адресу: ХМАО-Югра,  
г.Сургут, ул.Сосновая, 13, соор.1 и об определении  
рыночной стоимости права пользования (годовой  
арендной платы) земельного участка, расположенного по  
адресу: ХМАО-Югра, г.Сургут, восточный промрайон,  
ул.Сосновая, 13, соор.1**

***Правообладатель:***

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

Дата оценки: 24.09.2023г.

***Заказчик:***

СГМУП «ГТС»

Дата составления отчета: 27.09.2023г.

Сургут 2023 год

Директору  
СГМУП «ГТС»  
Юркину В.Н.

Уважаемый Василий Николаевич!

На основании Договора №100-181 на оказание услуг по оценке от 14.09.2023г., ООО «Признание» определило рыночную стоимость объекта капитального строительства и рыночную стоимость права пользования (годовую арендную плату) земельного участка, по состоянию на 24.09.2023г., принадлежащего на праве хозяйственного ведения СГМУП «ГТС» (объект капитального строительства) и принадлежащего на праве собственности Муниципальному образованию городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (земельный участок).

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений.

**Таблица 1. Итоговая величина стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки**

Наименование объекта оценки	Нежилое здание: склад	Земельный участок
Кадастровый номер	86:10:0101000:3860	86:10:0101247:73
Инвентарный номер	10193	-
Площадь, кв.м.	294,9	2 411
Местоположение	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Сосновая, 13, соор.1	ХМАО-Югра, г.Сургут, восточный промрайон, ул.Сосновая, 13, соор.1
Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	1 175 000,00	-
Рыночная стоимость, руб., в том числе НДС (20%)	1 410 000,00	-
Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная плата), руб., без учета НДС	-	836 666,67
Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная плата), руб., в том числе НДС (20%)	-	1 004 000,00

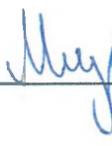
Согласно предоставленной информации Заказчиком и проведенных расчетов был определен износ объектов оценки, составляющий предельную величину – более 80%. (используемые методики определения износа «Оценка объектов недвижимости» под ред. А.Г.Грязновой и «Экономика и управление недвижимостью» под ред.П.Г.Грабового).

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

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

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по нашим рассуждениям, обращайтесь непосредственно к нам. Выражаем Вам свою признательность за возможность оказания услуг.

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик  М.В.Мельник

Отчет утвердил руководитель  М.В.Мельник



## СОДЕРЖАНИЕ

Титульный лист отчёта.....	1
Сопроводительное письмо.....	2
<b>СОДЕРЖАНИЕ.....</b>	<b>4</b>
<b>ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА.....</b>	<b>5</b>
1.1. Задание на оценку.....	5
1.2. Основные факты и выводы.....	6
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	7
1.3.1. Сведения о Заказчике Оценки.....	7
1.3.2. Сведения о юридическом лице, выступающем исполнителем по оказанию услуг.....	8
1.3.3. Сведения об Оценщиках, оказывающих услуги на основании трудового договора юридическому лицу – исполнителю работ.....	8
1.3.4. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах.....	10
1.4. Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки Объекта.....	10
1.5. Процесс оценки.....	11
1.6. Примененные стандарты оценки.....	11
1.7. Сертификат качества оценки.....	12
1.8. Методология оценки объекта недвижимости (объект капитального строительства): подходы и методы.....	12
1.9. Методология оценки недвижимости (земельный участок): подходы и методы.....	17
<b>ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>22</b>
2.1. Местоположение и окружение объекта оценки.....	22
2.2. Характеристика Объекта оценки.....	25
<b>ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>29</b>
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	29
3.2. Анализ рынка Ханты-Мансийского автономного округа.....	29
3.3. Рынок недвижимости, его структура и объекты.....	31
3.4. Анализ наиболее эффективного использования.....	32
<b>ГЛАВА 4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (объекта капитального строительства).....</b>	<b>34</b>
4.1. Определение стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.....	34
4.2. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости оцениваемого имущества.....	38
<b>ГЛАВА 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (земельного участка).....</b>	<b>41</b>
5.1. Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	41
5.2. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости оцениваемого имущества.....	48
5.3. Определение стоимости арендной платы земельного участка.....	51
5.3.1. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода (метод мультипликатора арендной платы).....	51
<b>ГЛАВА 6. ИТОГОВОЕ ОБОБЩЕНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>53</b>
<b>ГЛАВА 7. ГЛОССАРИЙ.....</b>	<b>54</b>
<b>ГЛАВА 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....</b>	<b>56</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....</b>	<b>57</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....</b>	<b>61</b>

## ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

### 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

Таблица 2. Задание на оценку Объекта оценки

Положение	Значение
Объект оценки	Нежилое здание: склад, общей площадью 294,9 кв.м. Земельный участок, общей площадью 2 411 кв.м.
Место нахождения объекта оценки	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Сосновая, 13, соор.1 ХМАО-Югра, г.Сургут, восточный промрайон, ул.Сосновая, 13, соор.1
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объект оценки не имеет никаких частей.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объект оценки не имеет никаких частей.
Состав и объем документов и материалов, предоставляемых заказчиком оценки	– Свидетельство о государственной регистрации права серия 72 НК номер 419798 от 02.07.2007г. – Технический паспорт по состоянию на 22.03.2007г. – Договор аренды земельного участка №204 от 15.01.2019г. – Справка №б/н от 07.09.2022г. (бухгалтерская справка)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право хозяйственного ведения на объект недвижимого имущества (объект капитального строительства). Право аренды на объект недвижимого имущества (земельный участок).
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (п.8, ФСО №7)	Право хозяйственного ведения на объект недвижимого имущества (объект капитального строительства). Право аренды на объект недвижимого имущества (земельный участок).
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Не зарегистрировано (не выявлено) <sup>1</sup>
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки для предоставления в целях принятия управленческих решений
Вид определяемой стоимости	Рыночная <sup>2</sup>

<sup>1</sup> <https://rosreestr.gov.ru>

<sup>2</sup> Согласно п.14. ФСО II «Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами.

Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.»

Положение	Значение
Предпосылки стоимости	Использование объекта оценки без совершения сделки <sup>3</sup> с ним. Предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование. По обстоятельствам установленных правообладателем, объект может быть реализован в условиях вынужденной продажи в течение ограниченного срока экспозиции (1 месяц).
Дата проведения оценки	24.09.2023г.
Специальные допущения, иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничение на использование, распространение и публикация отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке, в том числе итоговая стоимость, может быть применен только для целей принятия управленческих решений СГМУП «ГТС», городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. Иное использование результатов оценки не допускается. Тиражированию не подлежит.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (по мимо заказчика оценки)	Городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Форма составления отчета об оценке	Бумажный документ
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Формы представления итоговой стоимости	Оценка стоимости приводится без указания возможных границ интервала <sup>4</sup> , в котором может находиться эта стоимость.
Особенности проведения осмотра объекта оценки	14.12.2022г. <sup>5</sup> Фотоматериалы размещены в соответствующем разделе отчета.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	14.09.2023г.

## 1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 3. Основание для проведения оценки

Положение	Значение
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №100-181 на оказание услуг по проведению оценки от 14.09.2023г.
Правообладатель объекта оценки	Муниципальное образование городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (собственность) СГМУП «ГТС» (хозяйственное ведение)
Заказчик оценки	СГМУП «ГТС»

<sup>3</sup> Согласно п.9. ФСО II «Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.

Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.»

<sup>4</sup> п.30 ФСО №7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

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

Положение	Значение
Сроки проведения оценки	14.09.2023г. – 27.09.2023г.
Дата составления отчета	27.09.2023г.

**Таблица 4. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Положение	Значение
Объект оценки	Нежилое здание: склад, общей площадью 294,9 кв.м. Земельный участок, общей площадью 2 411 кв.м.
Место нахождения объекта оценки	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Сосновая, 13, соор.1 ХМАО-Югра, г.Сургут, восточный промрайон, ул.Сосновая, 13, соор.1
Балансовая стоимость объекта оценки	1 923 114,82 руб.
Признанный оценщиком вариант наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки	Текущее использование
Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки	Рынок сооружений городской инфраструктуры

**Таблица 5. Полученные результаты**

Наименование объекта оценки	Нежилое здание: склад	Земельный участок
Затратный подход, руб.	1 409 824,13	отказ от применения, обоснование описано в соответствующем разделе
Сравнительный подход, руб.	отказ от применения, обоснование описано в соответствующем разделе	1 004 127,49
Доходный подход, руб.	отказ от применения, обоснование описано в соответствующем разделе	отказ от применения, обоснование описано в соответствующем разделе
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб., в том числе НДС (20%)	1 410 000,00	1 004 000,00
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб., без учета НДС	1 175 000,00	836 666,67

### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 1.3.1. Сведения о Заказчике Оценки

**Таблица 6. Сведения о Заказчике Оценки**

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

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

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

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

**Таблица 7. Сведения о юридическом лице**

Реквизит	Значение
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Признание»
Сокращенное наименование	ООО «Признание»
Место нахождения	628418, Россия, Тюменская область, ХМАО – Югра, город Сургут, улица Чехова, дом 14/5, офис 906
Телефон, факс	8-922-445-10-04
Электронная почта:	priznanie2020@mail.ru
Идентификационный номер налогоплательщика	8602297628
Основной государственный регистрационный номер	1208600005657 от 08.06.2020г.
Сведения о страховом полисе	ООО «Признание» имеет Договор страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-748-065384/23 от 26.05.2023г., с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц, выданный СПАО «Ингосстрах». Срок действия полиса с 08.06.2023г. по 07.06.2024г. Страховая сумма – 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей.
Банковские реквизиты:	ООО «Банк Точка» БИК: 044525104 Город: Москва к/с 3010 1810 7453 7452 5104 р/с 4070 2810 6135 0000 3838
Перечень лиц (Оценщиков), являющихся штатными работниками юридического лица, отвечающие требованиям, установленным Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ	Мельник Мария Валериевна Гирфанова Татьяна Сергеевна

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

В проведении оценки Объекта и составлении настоящего Отчета принимал участие

оценщик, в составе, указанный в таблице «Сведения о юридическом лице», работающие на основании трудового договора с исполнителем работ.

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

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

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

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

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

Удостоверение о повышении квалификации ООО «Программный центр» по дополнительной профессиональной программе «Современные технологии в области кадастровой деятельности», регистрационный номер 1238 от 23.04.2019г.

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

Удостоверение о повышении квалификации Частное учреждение «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 13436 от 28.02.2022г.

Удостоверение о повышении квалификации Учебный центр «Объединение кадастровых инженеров Сибири» по дополнительной профессиональной программе «Современные технологии в области кадастровой деятельности», регистрационный номер 011706 от 15.03.2022г.

Диплом о профессиональной переподготовке Частное учреждение «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» по программе профессиональной переподготовки «Экспертиза качества технического обслуживания и ремонта транспортных средств», регистрационный номер 2022/171-7715 от 31.03.2022г.

Сертификаты судебного эксперта:

Сертификат соответствия судебного эксперта серия СС №031449 по экспертной специальности «Исследование транспортных средств по выявлению дефектов, качеству сборки, ремонта и рекламациям». Действителен до 31.05.2025г.

Сертификат соответствия судебного эксперта серия СС №034522 по экспертной специальности «Судебная оценочная экспертиза». Действителен до 14.07.2025г.

Сертификат соответствия судебного эксперта серия СС №036952 по экспертной специальности «Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, с целью определения рыночной и иной стоимости». Действителен до 30.10.2025г.

Квалификационный аттестат:

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

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

#### Членство в СРО:

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

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

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

#### Страхование ответственности:

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

Имеет коллективный договор обязательного страхования гражданской ответственности кадастровых инженеров №433-222222/22 от 22.06.2022г., выданный СПАО «ИНГОССТРАХ» Москва, ул.Пятницкая, д.12, стр.2. Срок действия страхового полиса с 01.07.2022г. по 30.06.2024г.

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

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

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

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

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **1.5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

## **1.6. ПРИМЕНЕННЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

Приказ Минэкономразвития России 14.04.2022г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах (ФСО I)».

Приказ Минэкономразвития России 14.04.2022г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)».

Приказ Минэкономразвития России 14.04.2022г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)».

Приказ Минэкономразвития России 14.04.2022г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)».

Приказ Минэкономразвития России 14.04.2022г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».

Приказ Минэкономразвития России 14.04.2022г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

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

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

## 1.7. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Мы, оценщики, выполнявшие данный отчет, подтверждаем на основании своих знаний и убеждений, что:

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

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

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

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

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

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

Квалификация оценщиков, участвовавших в выполнении Отчёта и лица, проверившего и утвердившего Отчет, соответствует требованиям Российского Законодательства.

## 1.8. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ (ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА): ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный<sup>6</sup> подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

**Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на

---

<sup>6</sup> Пункт 1 Приказа Минэкономразвития России 14.04.2022г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»

создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки; 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- 1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- 2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- 3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- 1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- 2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- 3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или

постоянным.

**Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения. Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в

качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

**Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доаналоговый или послеплановый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока. В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется: определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода); прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования; определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный

денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

- 1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- 2) период, на который доступна информация для составления прогноза;
- 3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода. При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- 1) срок полезного использования объекта оценки – неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- 2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- 3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- 4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- 1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- 4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки. При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его

следующими особенностями: вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие); сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта); срок полезного использования объекта оценки; специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

### **ВЫВОД:**

*Исходя из определения в нашем случае реализация затратного подхода возможна, так как объект оценки является зданием, и величина затрат на создание аналогичного объекта отражает действительную рыночную стоимость. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта.*

*В нашем конкретном случае сравнительный подход неприменим. Так как в доступных оценщику источниках отсутствует информация об аналогичных сделках. Так следует учитывать, что объект оценки является уникальным объектом.*

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

*Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектами оценки расходы. Например, отсутствует подтверждённая заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением объекта оценки.*

## **1.9. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ (ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК): ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

### **ВЫВОД:**

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

*В рамках сравнительного подхода при оценке земельного участка использовался метод сравнения продаж. Рынок продаж земельных участков за последнее время получил небольшое развитие, поэтому у Оценщика имеется информация о продажах земельных участков на дату оценки.*

*В рамках доходного подхода при оценке земельного участка – не использовался. Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки.*

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

## ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

*Оцениваемый объект располагается в Ханты-Мансийском автономном округе – Югра, город Сургут<sup>7</sup>.*

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

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

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

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

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

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

Численность населения — 376325 чел. (2019).

12 июня ежегодно отмечается день города.

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

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

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

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

В 1957 году в Сургуте была создана Юганская разведка поискового бурения, в результате чего были открыты крупные месторождения. В 1959 создана комплексная геологоразведочная

<sup>7</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%83%D1%82>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Помимо этого, имеются заводы: газоперерабатывающий, стабилизации конденсата,

моторного топлива. Предприятия пищевой (мясоперерабатывающий, молочный заводы и др.) промышленности, леспромхоз. Производство стройматериалов (производство железобетонных конструкций и т.п.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Природно-климатические особенности района

Ханты-Мансийский автономный <sup>8</sup> округ расположен в центральной части Сибири (Центральная часть Западно-Сибирской равнины).

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

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

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

---

<sup>8</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9\\_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9\\_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3\\_%E2%80%94%D0%AE%D0%B3%D1%80%D0%B0](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_%E2%80%94%D0%AE%D0%B3%D1%80%D0%B0)

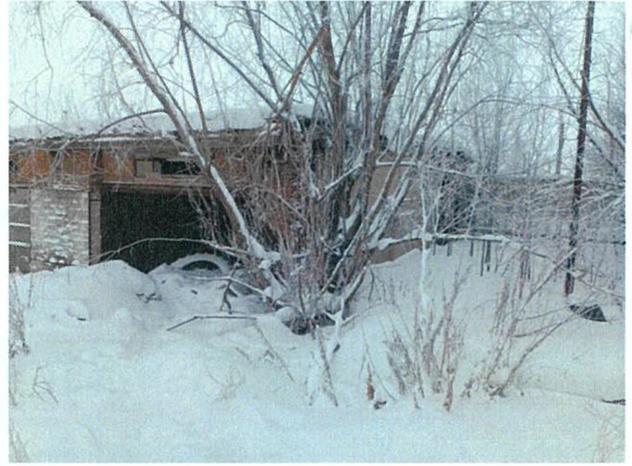
Преобладающее направление ветра летом – северное, в отличие от зимы, когда чаще наблюдается южный ветер.

## 2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик. Требования к идентификации объекта оценки по отдельным видам объектов оценки устанавливаются соответствующими специальными федеральными стандартами оценки.

**Таблица 8. Описание объекта оценки**

Наименование объекта оценки	Нежилое здание: склад
Назначение	Гражданское
Общая площадь	294,9 кв.м.
Местонахождение	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Сосновая, 13, соор. I
Кадастровый номер (условный)	86:10:0101000:3860
Инвентарный номер	10193
Балансовая стоимость	1 923 114,82 руб.
Площадь	294,9 кв.м.
Группа капитальности	II
Число этажей	1
Строительный объем	1 118 куб.м.
Фундамент	Металлоконструкции, железобетонные
Стены	Железобетонные плиты
Перекрытия	Железобетонные и металлические
Кровля	Рулонная, шифер
Проемы	Металлические
Отделка внутренняя	Штукатурка, побелка
Год завершения строительства (год постройки)	1978
Санитарные и электротехнические устройства	Электроосвещение
Прочие работы	Отмостка
Состояние объекта оценки	Требуется капитальный ремонт
Особенности проведения осмотра объекта оценки	14.12.2022г.







## ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

*Анализ социально-экономического развития взят с портала Министерства экономического развития РФ.<sup>9</sup>*

На неделе с 12 по 18 сентября 2023 г. инфляция сохранилась на уровне прошлой недели (0,13%, как и неделей ранее). Год к году рост цен составил 5,45% г/г.

В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен составили 0,25% на фоне удорожания плодоовощной продукции и других продуктов питания.

В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен не изменились (0,21%). При этом на электро- и бытовые приборы снижение цен ускорилось, а на легковые автомобили рост цен замедлился. Сдерживающее влияние на инфляцию оказало снижение цен в секторе услуг<sup>2</sup> (-0,16%) за счет возобновления удешевления авиабилетов на внутренние рейсы (-3,46%).

1. На неделе с 12 по 18 сентября 2023 г. темпы роста потребительских цен не изменились (0,13%, как и на неделе с 5 по 11 сентября 2023 года). Год к году инфляция составила 5,45% г/г после 5,33% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,25% после роста на 0,10% неделей ранее. Возобновилось удорожание плодоовощной продукции (0,66% после -0,90%), снижение цен на овощи «борщевого» набора не компенсировало рост цен на огурцы и помидоры. Продолжили расти цены на продукты питания за исключением овощей и фруктов (0,22% после 0,18%) на фоне удорожания мясопродуктов (мясо кур, свинина, говядина), масложировой продукции, яиц, а также хлебобулочных изделий. При этом продолжилось удешевление сахара и муки, снизились цены на молочную продукцию.

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен не изменились (0,21%, как и неделей ранее). На легковые автомобили рост цен замедлился до 0,03% (0,23% неделей ранее) при снижении темпов удорожания как отечественных, так и импортных автомобилей. Ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,09% после -0,02%), на строительные материалы рост цен замедлился (0,15% после 0,17%). Вместе с тем возобновился рост цен на обувь, одежду и белье, моющие и чистящие средства, а также медицинские товары. На автомобильный бензин и дизельное топливо цены продолжили расти (0,79% и 2,03% соответственно).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг цены снизились (-0,16% после роста на 0,13% неделей ранее). На туристические услуги дефляция возобновилась (-1,63% после роста на 1,01%) за счет снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (-3,46% после роста цен на 2,52%) и ускорения удешевления услуг санаториев. На бытовые услуги рост цен замедлился (0,04% после 0,07%) за счет снижения темпов роста цен на стрижку женскую и ремонт телевизоров.

5. На неделе с 12 по 18 сентября на мировых рынках продовольствия цены немного скорректировались вверх на 0,3 % (-1,7 % неделей ранее). В годовом выражении в сентябре продовольствие подешевело на 0,4%.

После снижения на прошлой неделе выросли котировки на пшеницу в США (+5,5%) и во Франции (+2,2%), а также на сахар-сырец (+1,0%). Подорожала кукуруза (+1,8%). Продолжили снижаться цены на белый сахар (-1,4%), пальмовое масло (-1,0%) и свинину (-2,4%). Подешевели соевые бобы (-1,1%). Стабилизировались котировки на соевое масло и говядину.

6. На мировом рынке удобрений цены скорректировались вниз на -0,3% (+1,1% неделей ранее) за счет снижения стоимости азотных удобрений (-0,7%). Стабилизировались цены на

<sup>9</sup>

[https://www.economy.gov.ru/material/file/67a6595c7cd22dc9f9b2200e80e88416/o\\_tekushchey\\_cenovoy\\_situacii\\_20\\_sentyabrya\\_2023\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/67a6595c7cd22dc9f9b2200e80e88416/o_tekushchey_cenovoy_situacii_20_sentyabrya_2023_goda.pdf)

смешанные удобрения. В годовом выражении в сентябре котировки на удобрения упали на 37,2% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены снизились на -0,6% (-0,7% неделей ранее) за счет удешевления металлического проката (-1,5%) арматуры (-1,2%) и лома черных металлов (-1,1%). Выросла стоимость железной руды (+1,4%). В годовом выражении в сентябре черные металлы подешевели на -1,6% г/г.

8. На рынке цветных металлов цены скорректировались немного вверх на 0,2% (-1,0% неделей ранее). Продолжила расти стоимость алюминия (+1,1%). Продолжили снижаться цены на медь (-0,4%) и никель (-0,2%). В годовом выражении в сентябре цветные металлы подешевели на -0,9% г/г.

### 3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА

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

В состав округа входят:

- 13 городских округов (г.Ханты-Мансийск, г.Когалым, г.Лангепас, г.Мегион, г.Нефтеюганск, г.Нижневартовск, г.Нягань, г.Покачи, г.Пыть-Ях, г.Радужный, г.Сургут, г.Урай, г.Югорск);
- 9 муниципальных районов (Белоярский, Берёзовский, Кондинский, Нефтеюганский, Нижневартовский, Октябрьский, Советский, Сургутский, Ханты-Мансийский);
- 26 городских поселений (Белоярский, Березово, Игрим, Кондинское, Куминский, Луговой, Междуреченский, Мортка, Пойковский, Излучинск, Новоаганск, Октябрьское, Андра, Приобье, Талинка, Зеленоборск, Таежный, Агириш, Коммунистический, Пионерский, Советский, Малиновский, Белый Яр, Барсово, Федоровский, Лянтор);
- 58 сельских поселений (Верхнеказымский, Казым, Лыхма, Полноват, Сорум, Сосновка, Саранпауль, Приполярный, Светлый, Хулимсунт, Леуши, Мулымья, Шугур, Болчары, Половинка, Салым, Сентябрьский, Чеускино, Каркатеевы, Куть-Ях, Лемпино, Усть-Юган, Сингапай, Аган, Ларьяк, Ваховск, Покур, Вата, Зайцева Речка, Карымкары, Малый Атлым, Перегребное, Сергино, Шеркалы, Каменное, Уньюган, Алябьевский, Солнечный, Локосово, Русскинская, Сытомино, Нижнесорттымский, Лямина, Тундрино, Угут, Ульт-Ягун, Горноправдинск, Цингалы, Кедровый, Красноленинский, Луговойской, Согом, Нялинское, Кышик, Селиярово, Сибирский, Выкатной, Шапша).

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

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

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

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

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

- ~ Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские, здания, гостиницы, рестораны).
- ~ Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- ~ Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

### 3.3. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

#### **Сегменты рынка недвижимости:**

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

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

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

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

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

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

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

Определение недвижимости предполагает выделение в его структуре двух составляющих:

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

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

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

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

в) общественные (специальные) здания и сооружения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

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

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

## ГЛАВА 4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (объекта капитального строительства)

### 4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В рамках затратного подхода расчет стоимости будет базироваться на использовании Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) или иных справочных документах.

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

Другой ценовой базой являются Справочники оценщика, разработанные ООО «Ко-Инвест» рекомендованные к использованию для оценки затратным подходом объектов недвижимости, незавершенного строительства, а также для определения инвесторами стартовой стоимости строительства при проведении подрядных торгов Управлением экономического анализа и ценообразования в строительстве Госстроя России.

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

Справочники содержат информацию о стоимости замещения 1 удельного показателя типового аналога: 1 м<sup>3</sup> строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги в зависимости от назначения зданий, их конструкции, капитальности, благоустройства и размера.

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

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

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

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

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

*На выбор аналога оказывают влияние:*

- функциональное назначение объекта;
- год ввода в эксплуатацию, дата реконструкции или капитального ремонта;
- объемно-планировочные параметры:
  - объем, м<sup>3</sup>;
  - общая площадь, м<sup>2</sup>;

- этажность;
- наличие, тип и характеристики специального оборудования;
- преобладающие материалы, использованные для исполнения основных конструктивных элементов;
- типы установленных инженерных систем;
- класс конструктивной системы и качества объекта.

#### **Определение стоимости затрат на замещение**

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

$$C_3 = V * Ц * \Delta V * k_1 * k_2 * k_3 * k_4, \text{ где:}$$

$C_3$  – стоимость затрат на замещение оцениваемого объекта

$V$  – количественный показатель (объём) стоимости затрат на замещение

$\Delta V$  – поправка на разницу в площади (объеме), данный коэффициент определяется на основе сборника Ко-Инвест «Складские здания и сооружения 2020».

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

$k_1$  – регионально-климатический коэффициент (определен согласно справочнику Ко-Инвест «Складские здания и сооружения 2020»)

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

$k_3$  – прибыль предпринимателя для объекта оценки определена согласно «Справочнику Оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Доходный подход. Согласно справочнику, прибыль предпринимателя составляет 16%.

$k_4$  – налог на добавленную стоимость (20%)

**Таблица 9. Источник информации, использованный при оценке**

Наименование объекта оценки	Источник информации аналога сравнения	
	Наименование сборника	Шифр сборника
Нежилое здание: склад	КО-ИНВЕСТ "Складские здания и сооружения 2020"	ruO3.06.000.0012

**Таблица 10. Затраты на замещение оцениваемого объекта**

Наименование объекта оценки	Нежилое здание: склад
Ед.изм.	куб.м.
$V(S)$	1 118,0
Ц, руб.	18 647,00
$\Delta V(\Delta S)$	1,24
$k_1$	1,108
$k_2$	1,167
$k_3$	1,160
$k_4$	1,200
Стоимость затрат на замещение, руб., в том числе НДС (20%)	46 528 849,20

#### **Расчет величины накопленного износа**

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

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

$K_{\phi}$  – коэффициент физического износа

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

$K_{\text{э}}$  – коэффициент экономического устаревания

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

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

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

#### Определение физического износа

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

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

$q_i$  – удельный вес  $i$ -го конструктивного элемента;

$u_i$  – износ  $i$ -го конструктивного элемента в %;

$n$  – число конструктивных основных элементов оцениваемого объекта.

**Таблица 11. Расчет физического износа**

Наименование элемента и его конструкционный материал	Физический износ элемента по результатам обследования	Удельный вес элемента в стоимости или материалоемкости	Доля физического износа элемента в здании
Фундаменты (подземная часть здания)	11,03%	96,00%	10,59%
Каркас	15,27%	96,00%	14,66%
Стены наружные, возможна отделка	17,29%	96,00%	16,60%
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	4,60%	85,00%	3,91%
Перекрытия и покрытие	12,69%	96,00%	12,18%
Кровли	6,99%	80,00%	5,59%
Лестницы, балконы, лоджии	-	-	-
Проемы	0,66%	100,00%	0,66%
Полы	11,95%	100,00%	11,95%
Внутренняя отделка	5,99%	100,00%	5,99%
Прочие конструкции	7,74%	-	-
Особостроительные работы, лифты	-	-	-
Отопление, вентиляция и кондиционирование	0,80%	100,00%	0,80%
Водоснабжение и канализация	0,80%	100,00%	0,80%

Наименование элемента и его конструкционный материал	Физический износ элемента по результатам обследования	Удельный вес элемента в стоимости или материалоемкости	Доля физического износа элемента в здании
Электроснабжение и освещение	3,00%	100,00%	3,00%
Слаботочные системы	0,50%	100,00%	0,50%
Прочие системы и спец.оборудование	0,69%	100,00%	0,69%
<b>Итого:</b>	<b>100,00%</b>	-	<b>87,92%</b>

#### **Определение внешнего устаревание**

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

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

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

#### **Определение функционального устаревания**

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

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

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

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

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

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

наработал за последние десятилетия.

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

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

$\Phi_y$  – величина функционального устаревания, руб.

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

$n$  – время, в годах

**Таблица 12. Расчет функционального устаревания**

Наименование объекта оценки	Доля функционального устаревания, за год	Время после ввода в эксплуатацию, лет	Функциональное устаревание
Нежилое здание: склад	0,03	45,0	73,56%

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

**Таблица 13. Расчет совокупного износа**

Наименование объекта	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Совокупный износ
Нежилое здание: склад	87,92%	73,56%	5,20%	96,97%

#### **Определение рыночной стоимости Объекта оценки**

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

Рыночная стоимость с учетом накопленного износа определяется по формуле:

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

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

$C_3$  – затраты на замещение оцениваемого Объекта;

$I_n$  – накопленный (совокупный) износ.

**Таблица 14. Определение рыночной стоимости**

Наименование объекта	Стоимость замещения, руб., в том числе НДС (20%)	Совокупный износ	Рыночная стоимость, руб., в том числе НДС (20%)
Нежилое здание: склад	46 528 849,20	96,97%	1 409 824,13

## **4.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА**

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

Согласование результатов, полученных различными подходами, проводился путем введения для каждого из них соответствующего весового коэффициента, отражающего степень его достоверности.

При выборе коэффициентов принимались во внимание следующие соображения с учетом возможной мотивации потенциального инвестора и продавца:

При определении относительных весов каждого подхода мы воспользовались подходом анализа иерархий.

**Метод анализа иерархий (МАИ)** является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели – определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы  $a(i,j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 – равная важность;
- 3 – умеренное превосходство одного над другим;
- 5 – существенное превосходство одного над другим;
- 7 – значительное превосходство одного над другим;
- 9 – очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 – соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора  $i$  с другим  $j$  получено  $a(i,j) = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получаем  $a(j,i) = 1/b$ .

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$  - множество из  $n$  элементов;

$W_1...W_n$  - соотносятся следующим образом:

	$A_1$	...	$A_n$
$A_1$	1	...	$W_1/W_n$
...	...	1	...
$A_n$	$W_n/W_1$	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме

	$A_1$	$A_2$	...	$A_n$			
$A_1$	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$	$\rightarrow \text{BEC}(A_1) = X_1 / \sum X_i$	
$A_2$	$W_2/W_1$	1	...	...			...
...	...	...	1	...			...
$A_n$	$W_n/W_1$	...	...	1			$X_n = ((W_n/W_1)*...*(W_n/W_{n-1})*1)^{1/n}$
					$\sum X_i$		

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие

параметры:

**А.** возможность отразить действительные намерения продавца;

**Б.** тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

**В.** способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;

**Г.** способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

**Таблица 15. Определение весовых коэффициентов и расчет рыночной стоимости**

Подходы	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая рыночная стоимость, руб., в том числе НДС (20%)
Затратный	1 409 824,13	1,000	1 409 824,13
Сравнительный	-	-	-
Доходный	-	-	-
		<b>Итого:</b>	<b>1 409 824,13</b>
		<b>Итого с учетом допусков и округлений:</b>	<b>1 410 000,00</b>

## ГЛАВА 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (земельного участка)

### 5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

**Таблица 16. Аналогичные объекты актуальные по состоянию на дату оценки**

№ п/п	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Цена, руб./кв.м.	Источник информации
1	ул.Индустриальная, 42с4	22 000 000,00	7 750	2 838,71	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_775sot._promnaz_nacheniya_3053724374">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_775sot._promnaz_nacheniya_3053724374</a>
2	71-100Н-2603, 11-й километр	10 000 000,00	5 800	1 724,14	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_58sot._promnaznacheniya_3285944093">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_58sot._promnaznacheniya_3285944093</a>
3	пр.Советов	2 500 000,00	16 000	156,25	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_16ga_promnaznacheniya_996423217">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_16ga_promnaznacheniya_996423217</a>
4	пос.Юность, МК-32	5 000 000,00	1 160	4 310,34	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_116sot._promnaz_nacheniya_3340953105">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_116sot._promnaz_nacheniya_3340953105</a>
5	пр.Советов	1 800 000,00	900	2 000,00	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._promnaznacheniya_2323784603">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._promnaznacheniya_2323784603</a>
6	Марьяна Гора	59 000 000,00	5 000	11 800,00	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_50sot._promnaznacheniya_3285911322">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_50sot._promnaznacheniya_3285911322</a>
7	ул.Энергостроителей, 4	18 000 000,00	30 000	600,00	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_2098482525">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_2098482525</a>
8	пр.Взлётный	18 000 000,00	1 780	10 112,36	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_178sot._promnaz_nacheniya_2733272014">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_178sot._promnaz_nacheniya_2733272014</a>
9	ул.Терешковой, 50	13 000 000,00	2 260	5 752,21	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_226_sot._promnaznacheniya_1897418357">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_226_sot._promnaznacheniya_1897418357</a>
10	ул.Мелик-Карамова	15 000 000,00	600	25 000,00	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._promnaznacheniya_2507438257">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._promnaznacheniya_2507438257</a>
11	ул.Сосновая	45 000 000,00	5 000	9 000,00	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_50sot._promnaznacheniya_3286123827">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_50sot._promnaznacheniya_3286123827</a>
12	Северный промышленный район	120 000 000,00	21 820	5 499,54	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_218_ga_promnaz_nacheniya_2237665050">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_218_ga_promnaz_nacheniya_2237665050</a>
13	71-100Н-2603, 10-й километр	1 950 000,00	1 400	1 392,86	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot._promnaznacheniya_2998583540">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot._promnaznacheniya_2998583540</a>

№ п/п	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Цена, руб./кв.м.	Источник информации
14	Северный жилой район	3 900 000,00	2 800	1 392,86	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_28sot._promnaznacheniya_2997761621">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_28sot._promnaznacheniya_2997761621</a>
15	ул.Терешковой, 50	23 000 000,00	3 960	5 808,08	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_396_sot._promnaznacheniya_1897731966">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_396_sot._promnaznacheniya_1897731966</a>
16	Северный жилой район	1 950 000,00	1 400	1 392,86	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot._promnaznacheniya_3094272950">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot._promnaznacheniya_3094272950</a>
17	Северный жилой район	8 400 000,00	8 400	1 000,00	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_84sot._promnaznacheniya_3094430408">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_84sot._promnaznacheniya_3094430408</a>

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

Отбор объектов происходил по следующим критериям:

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

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

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

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

**Таблица 17. Корректировки для объектов-аналогов**

Характеристика сравнения	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Назначение объекта	промназначения	промназначения	промназначения
Адрес	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Терешковой, д.50	ХМАО-Югра, г.Сургут, Северный промышленный район	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Терешковой, д.50
Цена предложения, руб.	13 000 000,00	120 000 000,00	23 000 000,00
Общая площадь, кв.м.	2 260,00	21 820,00	3 960,00
Цена, руб./кв.м.	5 752,21	5 499,54	5 808,08

Характеристика сравнения	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Право собственности	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи/предложения	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (время продажи/ предложения)	сен.23	сен.23	сен.23
Наличие коммуникаций	не заведены на участок, не подключены	не заведены на участок, не подключены	не заведены на участок, не подключены
Наличие ограничений и обременений	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Источник информации	см.Приложение 2 настоящего отчета	см.Приложение 2 настоящего отчета	см.Приложение 2 настоящего отчета

*Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:*

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

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

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

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

$Ц_{п(i-1)}$  – цена объекта аналога до внесения  $i$ -й поправки,

$П_{пi}$  – величина  $i$ -й поправки

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

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

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

Для корректировки стоимости аналогов, находящихся на различных правах, оценщиками были использованы данные Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород, (Лейфер Л. А., Шегурова Д.А.

2016г.), в котором приведены усредненные показатели по городам России отношения цен земельных участков, передаваемых на правах аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности.

**Таблица 18. Корректировка на передаваемые права по земельным участкам**

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,82

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

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

К наиболее распространенным условиям сделки относят:

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

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

Оплата с рассрочкой – оценивается исходя из ставки рефинансирования ЦБ.

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

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

*Скидка для данного земельного участка принимается в размере 11,7%. В рамках данного отчета, скидка на торг была определена на основе «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016.*

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

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

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

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

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

Площадь оцениваемого объекта отличается от площадей аналогов. Опыт риэлтерских агентств показывает, что в соответствии с принципом спроса и предложения земельные участки с

меньшей площадью обладают повышенным спросом и соответственно стоят дороже, чем земельные участки большей площади.

Корректировка на разницу в площади между объектом оценки и объектами-аналогами была рассчитана по методике нелинейной зависимости<sup>10</sup>. Корректировка на площадь рассчитывается с помощью следующей формуле:

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

**R** – значение корректировки на площадь

**S<sub>об.</sub>** – площадь объекта оценки

**S<sub>ан.</sub>** – площадь аналогичного объекта

**b** – коэффициент торможения

Коэффициент торможения является расчетной величиной. На основании различных интернет-источников<sup>11,12,13</sup>, коэффициент торможения в отношении земельных участков находится в диапазоне 0,01-0,07, для объектов капитального строительства 0,01-0,1. На основании информации, имеющейся в Главе 3 настоящего отчета, оценщики сами рассчитали коэффициент торможения. Расчет коэффициента торможения имеется в базе ООО «Признание». Коэффициент торможения в нашем случае равен 0,04475.

**Таблица 19. Расчет величины корректировок на площадь**

Показатели	Площадь, кв.м.	Корректировка
Объект оценки	2 411	
Аналогичный объект 1	2 260	-0,29%
Аналогичный объект 2	21 820	9,39%
Аналогичный объект 3	3 960	2,20%

*Корректировка на площадь применяется согласно вышеприведенной таблице.*

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

*В нашем случае данная поправка не применяется.*

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

При этом при наличии сведений об установленном ВРИ его группировка (отнесение к тому или иному ВРИ) самостоятельно оценщиком не проводится – используются данные ГКН. При отсутствии установленного ВРИ для незастроенного земельного участка принимается тот вид разрешенного использования, который обеспечивает такому земельному участку максимальную

<sup>10</sup> Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. М.: Финансы и статистика, 2008

<sup>11</sup>

[http://consalt.ucoz.com/load/ocenka\\_kommercheskoj\\_nedvizhimosti/korrektirovki\\_k\\_cenam\\_prodazhi\\_obektov\\_nedvizhimosti/3-1-0-41](http://consalt.ucoz.com/load/ocenka_kommercheskoj_nedvizhimosti/korrektirovki_k_cenam_prodazhi_obektov_nedvizhimosti/3-1-0-41)

<sup>12</sup> [http://inwestcentr.ru/index.php?option=com\\_content&view=article&id=46:2015-01-30-08-33-34&catid=7:2010-08-17-20-15-16&Itemid=25](http://inwestcentr.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=46:2015-01-30-08-33-34&catid=7:2010-08-17-20-15-16&Itemid=25)

<sup>13</sup> [http://www.etp-](http://www.etp-profit.ru/files/download/100871688/)

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

рыночную стоимость с учетом территориального планирования и градостроительного зонирования, а для застроенного земельного участка – исходя из назначения объектов недвижимости (зданий, сооружений), расположенных в пределах земельного участка.

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

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

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

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

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

ЗК РФ установил обязательность определения разрешенного использования земельного участка при его предоставлении для строительства. Однако строительство может осуществляться не только на землях населенных пунктов, но и на землях иных категорий (в основном промышленности и другого специального назначения), если это соответствует их целевому назначению. Таким образом, разрешенное использование применяется по отношению к земельным участкам, подлежащим застройке, независимо от категории земель.

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

По смыслу норм ГсК РФ при отсутствии градостроительного регламента вид разрешенного использования не устанавливается. И действительно, данный Кодекс не требует определения вида разрешенного использования в отношении названных выше земель и земельных участков. В п.7 ст.36 ГсК РФ указано, что использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами

исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов РФ или органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами; а использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами. Термин "использование" употребляется в данном контексте как режим использования, который может включать, например, ограничения на ведение отдельных видов хозяйственной деятельности.

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

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

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

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

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

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

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

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

указанных решений не устанавливает. Общие нормы о порядке установления и изменения вида разрешенного использования на таких землях должны быть определены ЗК РФ.

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

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

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

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

В нашем случае земельный участок рассматривается как условно-свободный, аналогичные земельные участки рассматриваются как условно-свободные. Аналогичные объекты – свободные от застройки земельные участки, все коммуникации проходят рядом. Поправка не применяется.

По остальным характеристикам объекты схожи, поэтому корректировки не проводились.

**Таблица 20. Расчет рыночной стоимости**

Наименование поправки	Объект оценки	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Адрес	ХМАО-Югра, г.Сургут, восточный промрайон, ул.Сосновая, 13, соор.1	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Терешковой, д.50	ХМАО-Югра, г.Сургут, Северный промышленный район	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Терешковой, д.50
Цена предложения, руб.	определяется	13 000 000,00	120 000 000,00	23 000 000,00
Общая площадь, кв.м.	2 411	2 260	21 820	3 960
Цена за 1 кв.м., руб.	определяется	5 752,21	5 499,54	5 808,08
<b>Общие процентные поправки к единице сравнения</b>				
<b>Оцениваемое право</b>	аренда	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	5 752,21	5 499,54	5 808,08
<b>Условия финансирования</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	5 752,21	5 499,54	5 808,08
<b>Скидка торг</b>		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-11,7%	-11,7%	-11,7%

Наименование поправки	Объект оценки	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Величина корректировки, руб./кв.м.		-673,01	-643,45	-679,55
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	5 079,20	4 856,09	5 128,53
<b>Условия рынка (время продажи/предложения)</b>	24.09.2023	02.09.2023	06.09.2023	02.09.2023
Корректировка		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	5 079,20	4 856,09	5 128,53
<b>Местоположение</b>	ХМАО-Югра, г.Сургут, восточный промрайон, ул.Сосновая, 13, соор.1	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Терешковой, д.50	ХМАО-Югра, г.Сургут, Северный промышленный район	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Терешковой, д.50
Корректировка		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	5 079,20	4 856,09	5 128,53
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	2 411	2 260	21 820	3 960
Корректировка		-0,29%	9,39%	2,20%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-14,73	455,99	112,83
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	5 064,47	5 312,08	5 241,36
<b>Наличие ограничений и обременений</b>	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	5 064,47	5 312,08	5 241,36
<b>Разрешенное использование</b>	коммунальное хозяйство	промназначения	промназначения	промназначения
Корректировка		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	5 064,47	5 312,08	5 241,36
<b>Наличие коммуникаций</b>	заведены и подключены	не заведены на участок, не подключены	не заведены на участок, не подключены	не заведены на участок, не подключены
электроснабжение		5 064,47	5 312,08	5 241,36

Наименование поправки	Объект оценки	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
газоснабжение		5 064,47	5 312,08	5 241,36
водоснабжение и канализация		5 064,47	5 312,08	5 241,36
теплоснабжение		5 064,47	5 312,08	5 241,36
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	5 064,47	5 312,08	5 241,36
Среднеарифметическое значение стоимости, руб./кв.м.	5 205,97			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	12 551 593,67			

## 5.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

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

Согласование результатов, полученных различными подходами, проводился путем введения для каждого из них соответствующего весового коэффициента, отражающего степень его достоверности.

При выборе коэффициентов принимались во внимание следующие соображения с учетом возможной мотивации потенциального инвестора и продавца:

При определении относительных весов каждого подхода мы воспользовались подходом анализа иерархий.

**Метод анализа иерархий (МАИ)** является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели – определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы  $a(i,j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 – равная важность;
- 3 – умеренное превосходство одного над другим;
- 5 – существенное превосходство одного над другим;
- 7 – значительное превосходство одного над другим;
- 9 – очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 – соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора  $i$  с другим  $j$  получено  $a(i,j) = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получаем  $a(j,i) = 1/b$ .

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;

- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$  - множество из  $n$  элементов;

$W_1...W_n$  - соотносятся следующим образом:

	$A_1$	...	$A_n$
$A_1$	1	...	$W_1/W_n$
...	...	1	...
$A_n$	$W_n/W_1$	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме

	$A_1$	$A_2$	...	$A_n$		
$A_1$	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$	$\rightarrow BEC(A_1) = X_1 / \sum X_i$
$A_2$	$W_2/W_1$	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
$A_n$	$W_n/W_1$	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1)*...*(W_n/W_{n-1})*1)^{1/n}$	$\rightarrow BEC(A_n) = X_n / \sum X_i$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры:

**А.** возможность отразить действительные намерения продавца;

**Б.** тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

**В.** способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;

**Г.** способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

**Таблица 21. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости**

Подходы	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Затратный	-	-	-
Сравнительный	12 551 593,67	1,000	12 551 593,67
Доходный	-	-	-
		<b>Итого:</b>	<b>12 551 593,67</b>

### 5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

#### 5.3.1. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода (метод мультипликатора арендной платы)

Определение нормативной арендной платы осуществляется в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжения МИО РФ от 06 марта 2002 года №568-р «Об утверждении методических

рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»), а также Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение МИО РФ от 10.04.2003г. №1102-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков»).

В соответствии с указанными методическими рекомендациями использовался метод предполагаемого использования.

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

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

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

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

$$A = (КС * С / 100) * Kп * Kст * Kсп * Kпр * Kсз, \text{ где:}$$

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

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

Kп – коэффициент переходного периода;

Kст – коэффициент строительства;

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

Kпр – коэффициент приоритета, устанавливается равным 0,8;

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

**Таблица 22. Расчет рыночной стоимости права пользования (годовой арендной платы)**

Местоположение	ХМАО-Югра, г.Сургут, восточный промрайон, ул.Сосновая, 13, соор.1
Площадь земельного участка, кв.м.	2 411
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	12 551 593,67
Kп (коэффициент переходного периода)	1,00
Kст (коэффициент строительства)	1,00
Kсп (коэффициент субъектов малого и среднего предпринимательства)	0,10
Kпр (коэффициент приоритета)	0,80
Kсз (коэффициент сезонности работ)	1,00
Годовой размер арендной платы, руб.	<b>1 004 127,49</b>



## ГЛАВА 7. ГЛОССАРИЙ

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки<sup>14</sup> (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

<sup>14</sup> Согласно ФЗ №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки** (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

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

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс.
4. Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».
5. Приказ Минэкономразвития России 14.04.2022г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах (ФСО I)».
6. Приказ Минэкономразвития России 14.04.2022г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)».
7. Приказ Минэкономразвития России 14.04.2022г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)».
8. Приказ Минэкономразвития России 14.04.2022г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)».
9. Приказ Минэкономразвития России 14.04.2022г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».
10. Приказ Минэкономразвития России 14.04.2022г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
11. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
12. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утвержденные Протоколом Решения Совета НП «СВОД» №3/2013 от 25.01.2013 г.
13. Румянцева Е.Е. Оценка собственности: Учеб. Пособие. – М.: ИНФРА – М, 2005г.
14. Методические основы оценки стоимости имущества. Микерин Г.И., Гребенников Г.В., Нейман Е.И. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003г.
15. Информационное издание «Оценочная деятельность» №1/2008.

В данном разделе указан основной перечень используемых источников информации для проведения оценки. Дополнительно по тексту указываются источники информации в виде ссылок, сносок или приложения.

**ДОКУМЕНТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И  
ОЦЕНЩИКА**

**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-748-065384/23 от «26» мая 2023 г.**

Россия, ХМАО-Югра

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Признание"  
628418, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Чехова, д.14/5, оф.906  
ИНН 8602297628  
E-mail: priznanie2020@mail.ru; ozenka.86@mail.ru  
Тел.: +79224551004
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2  
E-mail: surgut@ingos.ru  
Тел.: + 7 3462 555-603  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «08» июня 2023 года по «07» июня 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб. 00 коп., по каждому страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.  
4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) руб. 00 коп.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 11 220 (Одиннадцать тысяч двести двадцать) руб. 00 коп., за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «08» июня 2023 года.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «07» июня 2023 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в



22.08.2023 г. № 680-В/2023  
На № 372-3/2023 от 22.08.2023

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

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

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

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

По состоянию на «23» августа 2023 г. Мельник М.В. работает в ООО «Признание» в должности оценщика (основное место работы); в ООО «Прикс» в должности оценщика (по совместительству)  
Высшее образование: ГОУ ВПО "Пермский государственный университет", диплом от 08.07.2011 г., К № 22813.

Повышение квалификации: ФГАОУ ВПО «Уральский государственный технический университет им. первого Президента России Б.Н. Ельцина», диплом от 12.05.2015, №18661.

Общий трудовой стаж: с 10.02.2003 г.

Стаж в оценочной деятельности: с 01.08.2011 г.

Сведения о страховании: СПАО «Ингосстрах», филиал в ХМАО-Югра, (Лицензия СИ №0928 от 23.09.2015 г., ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Мира, д.53, тел: 8 (346) 255-56-03).

Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей

Период страхования: с «21» октября 2022 г. по «20» октября 2023 г.

Нарушения в осуществлении оценочной деятельности: нарушения не выявлены.

Данные сведения предоставлены по состоянию на: 23.08.2023 г.

Дата составления выписки: 23.08.2023 г.

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



П.В. Панова

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

### **ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ**

Договор аренды земельного участка № 204

г. Сургут

17  
«15» 01 2017

Администрация муниципального образования городской округ город Сургут, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя Главы города Кривцова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности от 28.04.2018 № 141, с одной стороны, и Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие «Городские тепловые сети», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Юркина Василия Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. «Арендодатель» передает, а «Арендатор» принимает в аренду земельный участок, расположенный в территориальной зоне П.2, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, восточный промрайон, улица Сосновая, 13, сооружение 1, именуемый в дальнейшем «Участок».

Категория земель «Участка» - земли населенных пунктов  
Кадастровый номер «Участка» - 86:10:0101247:73  
Площадь «Участка» - 2411 кв. метров

1.2. Кадастровая стоимость земельного участка составляет 7660277 руб. 42 коп.

1.3. Границы «Участка» содержатся в сведениях Единого государственного реестра недвижимости.

1.4. Разрешенное использование «Участка»: под склад. Приведенное описание целей использования «Участка» является окончательным. Изменение названных условий использования «Участка» не допускается.

1.5. Срок аренды земельного участка устанавливается с 08.01.2019 по 07.01.2068. По истечении указанного срока действие Договора прекращается.

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

### 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

#### 2.1. «Арендодатель» вправе:

2.1.1. Осуществлять проверку использования «Арендатором» «Участка» в соответствии с условиями 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. После предоставления «Арендатором» подписанных экземпляров Договора произвести необходимые действия для государственной регистрации Договора в Сургутском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре.

6х.50 2119

исполнитель Белова Н.Н.

2.2.4. После государственной регистрации Договора выдать «Арендатору» зарегистрированный экземпляр Договора.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

3.1. Предоставить «Арендодателю» с сопроводительным письмом подписанные экземпляры Договора в течение 30 дней после получения их в комитете по земельным отношениям Администрации города Сургута.

3.2. После государственной регистрации Договора получить в комитете по земельным отношениям зарегистрированный экземпляр Договора.

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

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

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

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

3.7. Соблюдать требования Правил благоустройства территории города Сургута, утвержденных решением Думы города Сургута от 26 декабря 2017 г. № 206-VI ДГ (далее – Правила благоустройства). Не допускать загрязнения, захламления «Участка».

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

3.9. Не передавать «Участок» в субаренду.

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

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

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

3.13. 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.

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

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

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

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

3.18. 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.

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

3.20. 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.

3.21. 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.

3.22. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

#### **4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ.**

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

4.2. Размер арендной платы на 2019 год составляет 81144 руб. 37 коп.

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

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

В случае проведения государственной кадастровой оценки земель перерасчет размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости «Участка» осуществляется с даты ее внесения в государственный кадастр недвижимости.

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

4.4. Арендная плата за земельный участок вносится «Арендатором» ежеквартально до 10 числа месяца, следующего за истекшим кварталом, а за четвертый квартал – до 10 декабря, путем перечисления денежных средств на расчетный счет № 40101810900000010001 в РКЦ г. Ханты-Мансийска, УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (Администрация города Сургута л/с 04873031020), БИК 047162000, ИНН № 860202049, КПП 860201001, ОКТМО 71876000, КБК 040 1 11 05024 04 0000 120. В платежном документе обязательно указываются номер и дата договора, период, за который вносится платеж, наименование платежа.

Платеж считается поступившим с момента зачисления денежных средств на счет Администрации города.

«Арендатор» самостоятельно контролирует подтверждение зачисления денежных средств на счет Администрации города и необходимость осуществления зачета(ов) при образовании переплаты.

«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 08.01.2019 до заключения Договора, включая период квартала, в котором заключён Договор (до последнего дня последнего месяца квартала включительно), должна быть внесена не позднее срока очередного платежа, наступающего после заключения Договора, но не ранее чем через 30 календарных дней с даты государственной регистрации Договора.

#### **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.

исполнитель Белова Н.Н.



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

#### 6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

6.1. Договор составлен в трех 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 4.4 Договора.

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

#### 7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

##### «Арендодатель»

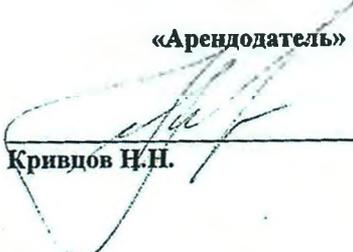
Тюменская обл., Ханты-Мансийский автономный округ - Югра  
г. Сургут, ул. Энгельса, 8  
ОГРН 1028600603525  
ИНН 8602020249

##### «Арендатор»

Тюменская обл., Ханты-Мансийский автономный округ - Югра,  
г. Сургут, ул. Маяковского, д.15  
ОГРН 1028600587069  
ИНН 8602017038  
тел. 524328

#### ПОДПИСИ СТОРОН.

##### «Арендодатель»

  
Кривцов Н.Н.

##### «Арендатор»

  
Юркин В.Н.





ПРОШИТО И ПРОН

всего на \_\_\_\_\_

Должность: гос. ф  
Еки

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу- Югре	
Произведена государственная регистрация	<u>Договора аренды</u>
Дата регистраций	<u>14.02.2019</u>
Номер регистрации	<u>86:10:0101247:73-86/056/2019-4</u>
Государственный регистратор прав	<u>Екимова Н.Н.</u> (Ф.И.О.)

(подпись)  
(М.П.)



10193

419798

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Главное управление Федеральной регистрационной службы  
по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и  
Ямало-Ненецкому автономным округам

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

**Дата выдачи:**

"02" июля 2007 года

**Документы-основания:** Приказ Департамента жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Сургута "О закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения за СГМУП "Городские тепловые сети" №393 от 07.10.2005г

**Субъект (субъекты) права:** Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие "Городские тепловые сети", ИНН 8602017038, КПП 860201001 зарегистрировано : 18.02.1999г., № рег. 02-9676, выдан: Администрация города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области, ОГРН 1028600587069 в Едином государственном реестре юридических лиц от 10.10.2002г.; документ о внесении записи в реестр: серия 86 № 000503880, адрес местонахождения: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, г.Сургут, ул.Маяковского, д.15

**Вид права:** Хозяйственное ведение

**Объект права:** нежилое здание: склад, назначение - гражданское, общей площадью 294,9 кв.м., этажность - 1, подз.этажность - нет, инв.№ 71:136:001:006974610

**Адрес объекта:** Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, ул.Сосновая, 13, сооружение 1

**Кадастровый (или условный) номер:** 86:09:10:00018:000/71/136/001/006974610:0000

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" октября 2005 года сделана запись регистрации № 86-72-22/083/2005-158, повторное взамен свидетельства серия: 72НК № 087968, выданного 14 октября 2005 года

Регистратор

Максимова М.В.

М.П.



72НК 419798

САО - СЕРТИФИКАТ - Иллюстрация, 2006 г. - права с.б.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
 Сургутское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация"  
 по Ханты-Мансийскому АО — Югра

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

адрес Склад.

---

районный пункт г. Сургут

---

назначение Сосновая

---

этаж 13, сооружение 1

---

идентификационный номер	71-136-001-006974610					
серийный номер	220307-001-006974610					
инвентарный номер	86	10	000000	0000	71-136-001-006974610	
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на **22.03.2007**



## I. Регистрация права собственности

№ записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием, кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица свидетельствующего правильность записи
----------	---	--	---	---

2004 АО "Иркутское  
2007 жилищно-строительное  
С= 295,4 м<sup>2</sup>  
СРМЗУП, "Иркутские  
ремонтно-строительные  
(пог. Воденск)  
С= 285,4 м<sup>2</sup>

Решение Иркутского гор. суда  
2 МК от 02.08.2005. Св. № 00  
Регистрация права 72 НК от 15.08.2005  
Выписка № 393 от 07.10.2005  
Св-во о вводе в эксплуатацию  
72 НК от 19.06.2005, Выписка 14.10.2005



## II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

Площадь участка					
по документам	фактически	застроенная	Незастроенная площадь		
			замошенная	озелененная	прочая
1	2	3	4	5	6
0,0	0,0	318,7	0,0	0,0	0,0

## III. Благоустройство здания - кв. м.

Водопровод	Отопление						Централиз. горячее водоснабжение	Ванны		
	от ТЭЦ	групп. котельн.	соб. котельн.	от АОГВ	печное	другое		С центр. горяч. водосн.	С газовыми колонкам	С дровяными колонками
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Газоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализа-ция
	Централизованное	Жидким газом		Пассажирские	Грузовые				
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
0,0	0,0	0,0	294,9	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0

3976

## IV. Общие сведения

Назначение Гражданское

Использование по назначению

Год постройки \_\_\_\_\_

Количество мест (мощность), \_\_\_\_\_

а) \_\_\_\_\_

б) \_\_\_\_\_

в) \_\_\_\_\_

г) \_\_\_\_\_

## V. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объём (куб. м)
1	2	3	4	5	6
А	Основное строение	6,09*23,89	145,5	3,75	546
		7,25*23,89	173,2	3,3	572

## VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

А Основное строение      Год постройки 1998      Число этажей 1

Год капитального ремонта г.      Год реконструкции

Вид капитальности II      Вид отделки

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в %	Удельный вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа %	
								эле-мента	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундамент	металлоконструкции, железобетонные	Трещины, частичное разрушение блоков (до арматуры) выщелачивание раствора из швов между блоками; следы увлажнения.	10	1	10	45	4,50		
Стены и перегородки	Железобетонные плиты	разрушение	34	1	34	60	20,40		
Перекрытия	железобетонные и металлические	повреждение	16	1	16	45	7,20		
Кровля	рулонная, шифер	протекание, повреждение	7	1	7	50	3,50		
Полы	цементные, бетонные	Массовые глубокие выбоины и отставание покрытия.	8	1	8	50	4,00		
Двери	Металлические	перекос	8	1	8	50	4,00		
Отделка внутренняя	штукатурка, побелка	Отпадение штукатурки	4	1	4	60	2,40		
Сантех и электротехническое устройства	электроосвещение	повреждение	3	1	3	60	1,80		
Прочие работы	отмостка	разрушение	10	1	10	60	6,00		
<b>Итого</b>			<b>100,0</b>		<b>100,0</b>		<b>53,8</b>		

% износа, приведенный к 100 :  $\frac{\text{процент износа, (гр 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр 7)}} = 54$

39%

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

Наименование строений и сооружений	№ табл.	Измерит.	Стоим. измерит. по таблице	Ценност. коэфф.	Стоим. после прим. ценност. коэфф.	Стоим. измерит. с поправк.	Количество во (объем, площадь).	Восстановительная стоим. в ценах 1998 г.	% износа	Действительная стоим. в ценах 1998 г.
Основное строение	4/85 Б	куб м	22,5	1	22,50	480,15	1118,0	536 808	54	246 932

40 51

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

	Восстановительная стоимость в ценах 1998 г.	Действительная стоимость в ценах 1998 г.
Основные строения	536 808.00р.	246 932.00р.
<b>ИТОГО:</b>	<b>536 808р.</b>	<b>246 932р.</b>

Полная балансовая стоимость \_\_\_\_\_ руб

Остаточная балансовая стоимость ( с учетом износа )

\_\_\_\_\_ руб.

Инвентарный номер заказчика

22.03.2007

Исполнил:

Порчулян Т.К.

22.03.2007

Проверил:

Усик В.Г.

22.03.2007

Начальник отделения

Максимова Т.С.



**Постановка на технический учет**

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись дата
1	Склад		Усик В.Г.	

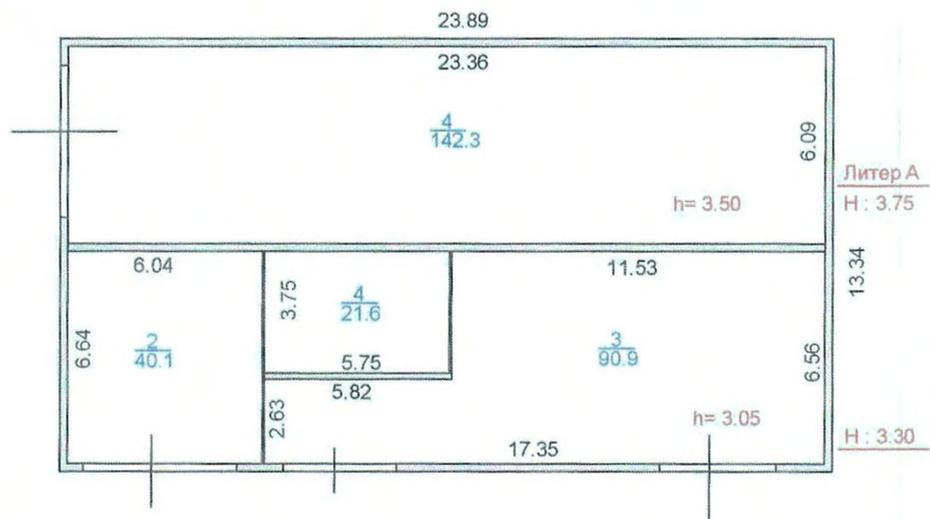
**XII. Ведомость последующих обследований**

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

3977







Сургутское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация" по ХМАО-Югра			
лист 1	Позтажный план на строение Литер А Склад ул. Декабристов г.Сургут		М 1: 200
дата	исполнитель	Ф.И.О.	подпись
22.03.07	рук. группы	Порчулян Т.К.	
22.03.07	начальник	Максимова Т.С.	





Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых кирпича и сплитных блоков	кирпича, моллих стеновых блоков	железобетона		панелей «Сэндвич»	стекла, свето-прозрачного материала	панелей «Сэндвич»	древесины	
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины и др. конструктивных материалов
				в бескаркасных системах	в каркасных системах					
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6В	КС-7
<b>Приволжский федеральный округ</b>										
Кировская область	1,097	1,087	1,067	1,118	1,083	1,087	1,087	1,092	1,090	1,099
Нижегородская область	1,108	1,098	1,080	1,119	1,092	1,097	1,098	1,102	1,101	1,107
Оренбургская область	1,097	1,087	1,070	1,118	1,084	1,092	1,090	1,096	1,093	1,097
Ленинградская область	1,095	1,085	1,065	1,115	1,080	1,088	1,086	1,092	1,089	1,095
Пермский край	1,092	1,085	1,052	1,114	1,080	1,086	1,087	1,091	1,087	1,097
Республика Башкортостан	1,097	1,084	1,068	1,115	1,083	1,087	1,088	1,094	1,094	1,098
Республика Марий Эл	1,105	1,090	1,077	1,124	1,088	1,092	1,093	1,097	1,093	1,102
Республика Мордовия	1,099	1,086	1,070	1,120	1,083	1,087	1,090	1,095	1,093	1,100
Республика Татарстан (Татарстан)	1,090	1,079	1,058	1,110	1,076	1,082	1,083	1,088	1,086	1,091
Самарская область	1,100	1,092	1,057	1,127	1,089	1,094	1,094	1,100	1,097	1,101
Саратовская область	1,108	1,096	1,082	1,121	1,091	1,093	1,096	1,100	1,098	1,106
Удмуртская Республика	1,099	1,088	1,070	1,116	1,084	1,085	1,088	1,092	1,090	1,101
Ульяновская область	1,102	1,092	1,072	1,127	1,088	1,094	1,094	1,101	1,099	1,101
Чувашская Республика - Чувашия	1,098	1,086	1,070	1,118	1,085	1,088	1,089	1,093	1,092	1,099
<b>Уральский федеральный округ</b>										
Курганская область	1,102	1,092	1,079	1,119	1,086	1,091	1,094	1,096	1,095	1,106
Свердловская область	1,094	1,083	1,058	1,113	1,081	1,087	1,086	1,092	1,090	1,097
Тюменская область (без ХМАО, ЯНАО)	1,083	1,074	1,056	1,108	1,070	1,076	1,077	1,082	1,082	1,088
Челябинская область	1,095	1,085	1,066	1,114	1,080	1,088	1,086	1,094	1,088	1,093
<b>Сибирский федеральный округ</b>										
Алтайский край	1,108	1,101	1,079	1,123	1,097	1,102	1,101	1,107	1,102	1,108
Забайкальский край	1,098	1,087	1,060	1,114	1,082	1,090	1,089	1,093	1,093	1,099
Иркутская область	1,088	1,082	1,059	1,110	1,077	1,084	1,082	1,088	1,088	1,092
Камчаточная область - Камчатка	1,089	1,083	1,060	1,113	1,076	1,084	1,084	1,090	1,091	1,093
Красноярский край	1,086	1,076	1,059	1,106	1,070	1,080	1,077	1,084	1,084	1,088
Новосибирская область	1,095	1,084	1,064	1,112	1,082	1,089	1,089	1,096	1,093	1,098
Омская область	1,092	1,089	1,064	1,123	1,080	1,089	1,087	1,093	1,091	1,095
Республика Алтай	1,100	1,098	1,080	1,125	1,095	1,102	1,100	1,105	1,103	1,109
Республика Бурятия	1,098	1,086	1,066	1,116	1,080	1,086	1,086	1,092	1,090	1,095
Республика Тыва	1,099	1,086	1,069	1,117	1,085	1,087	1,090	1,093	1,093	1,101
Республика Хакасия	1,097	1,090	1,065	1,124	1,081	1,087	1,087	1,091	1,088	1,096
Томская область	1,096	1,088	1,066	1,117	1,082	1,089	1,089	1,095	1,093	1,100

Строительно-монтажные работы

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

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

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

07 сентября 2023 № б/н

СПРАВКА

Дана в том, что на предприятии числится объект основных средств «Нежилое здание Склад», инв. № 10193, кадастровый номер 86:10:0101000:3860 расположенный по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Сосновая 13, сооружение 1, общей площадью 294,90 кв.м. Первоначальная стоимость объекта на 31.08.2023 составляет 1 923 114,82 руб., остаточная стоимость 1 923 114,82 руб.

Примечание: Амортизация по объекту не начисляется в связи с тем, что остаточная стоимость равна ликвидационной стоимости (п. 30 ФСБУ 6/2020). Расчет ликвидационной стоимости произведен в соответствии с приказом по предприятию № 73-01 от 07.04.2023.

Главный бухгалтера



Л.С. Савенкова

Исп. Олишченко И.А.  
8 (3462) 52-43-20

Участок 22,6 сот. (промназначения) 13 000 000 Р Пользователь Показать телефон Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Сургут, район

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

## Участок 22,6 сот. (промназначения)

13 000 000 Р

575 221 Р за сотку

или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон  
8 982 XXX XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Агентство

Завершено 78 объявлений

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 22,6 сот.

### Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,  
Сургут, ул. Терешковой, 50  
р-н Восточный

Показать карту

### Описание

Продам земельный участок в Восточном районе. Площадь: 2255 кв. м. К участку отдельный подъезд. Категория земель - земли населенных пунктов. Имеется помещение (холодный бокс) 436, 4 кв. м.

Разрешенное использование согласно Решению Сургутской Городской Думы от 28 июня 2005 г. N 475-III ГД ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СУРГУТА (в ред. от 30.04.2013 N 328-V ДГ):

Глава 11. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Статья 51. П.1. Коммунальная зона

Коммунальная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения складов, товарных баз, предприятий

[https://www.avito.ru/surgul/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_226\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1897418357](https://www.avito.ru/surgul/zemelnye_uchastki/uchastok_226_sot._promnaznacheniya_1897418357)

1/3



Участок 22,6 сот. (промназначен... 13 000 000 Р

Пользователь

Написать сообщение

Основные виды разрешенного использования:

- 1) общетоварные склады;
  - 2) специализированные склады;
  - 3) склады строительных материалов;
  - 4) производственные базы жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
  - 5) открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
  - 6) парки транспорта общего пользования;
  - 7) парки грузового автомобильного транспорта;
  - 8) гаражи;
  - 9) лодочные станции;
  - 10) издательства и редакционные офисы с типографиями;
  - 11) общественные здания административного назначения;
  - 12) отделения связи;
  - 13) предприятия бытового обслуживания;
  - 14) объекты пожарной охраны;
  - 15) автозаправочные станции;
  - 16) предприятия по обслуживанию автомобилей;
  - 17) предприятия и производства V класса вредности с санитарно-защитной зоной 50 метров;
  - 18) ветеринарные лечебницы;
  - 19) профессионально-технические, средние специальные и высшие учебные заведения;
  - 20) учреждения дополнительного образования;
  - 21) общежития, профилактории, связанные с производством и образованием; (в ред. решения Думы города Сургута от 06.05.2010 N 741-IV ДГ)
  - 22) аптеки;
  - 23) крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
  - 24) объекты торговли;
  - 25) сооружения связи, радиовещания и телевидения.
- Вспомогательные виды разрешенного использования:
- 1) встроенно-пристроенные или подземные гаражи;
  - 2) объекты благоустройства и места парковки легковых автомобилей;
  - 3) общественные уборные.

Торг.

№ 1897418357 · 2 сентября в 06:27 · 2590 просмотров (+1 сег. дня)

Пожаловаться

### Похожие объявления ▾

Участок 2,18 га (промназначе... 120 000 000 ₽ Наталья Виталь... Показать телефон Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Сургут, район

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

# Участок 2,18 га (промназначения)

## 120 000 000 ₽

549 954 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон  
8 982 xxx xx xx

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "Квартал Групп"  
Агентство  
На Авито с декабря 2015  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Наталья Витальевна



## Об участке

Площадь 218.2 сот.

## Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Северный промышленный район  
р-н Северный промышленный

Показать карту

## Описание

В продаже участок на 1 линии. Площадь участка 21 815 кв.м.

Земельный участок: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Магазины.

25.09.2023, 09:24

Участок 2,18 га (промназначения) на продажу в Сургуте | Продажа земельных участков в Сургуте | Авито

Участок 2,18 га (промназначе... 120 000 000 Р

Наталья Виталь...

Написать сообщение

на земельном участке) Электроснабжением (определена отпускная мощность )

На земельном участке имеется артезианская скважина ( использовать как колодец). Продажа от физ. лица.

№ 2237665050 - 6 сентября в 14:59 - 1826 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

### Похожие объявления ▾

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито - сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерс». 2007-2023. [Правила Авито](#) [Политика обработки данных](#) [Оплативая услуга из Авито, вы принимаете оферту.](#)

Участок 39,6 сот. (промназначения) 23 000 000 ₽ Пользователь Показать телефон Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Сургут, район

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

# Участок 39,6 сот. (промназначения)

## 23 000 000 ₽

580 808 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон  
8 982 xxx xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Агентство  
Завершено 67 объявлений

Подписаться на продавца

## Об участке

Площадь 39,6 сот.

## Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,  
Сургут, ул. Терешковой, 50  
р-н Восточный

Показать карту

## Описание

Продам земельный участок в Восточном районе. Площадь: 3960 кв. м. К участку отдельный подъезд. Категория земель - земли населенных пунктов.

Разрешенное использование согласно Решению Сургутской Городской Думы от 28 июня 2005 г. N 475-III ГД ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СУРГУТА (в ред от 30.04.2013 N 328-V ДГ):

Глава 11. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Статья 51. П.1. Коммунальная зона

Коммунальная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения складов, товарных баз, предприятий коммунального и транспортного обслуживания населения.

[https://www.avito.ru/surgut/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_396\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1897731966](https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_396_sot_promnaznacheniya_1897731966)

Участок 39,6 сот. (промназна... 23 000 000 Р

Пользователь

Написать сообщение

1) общественные склады;

2) специализированные склады;

3) склады строительных материалов;

4) производственные базы жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;

5) открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

6) парки транспорта общего пользования;

7) парки грузового автомобильного транспорта;

8) гаражи;

9) лодочные станции;

10) издательства и редакционные офисы с типографиями;

11) общественные здания административного назначения;

12) отделения связи;

13) предприятия бытового обслуживания;

14) объекты пожарной охраны;

15) автозаправочные станции;

16) предприятия по обслуживанию автомобилей;

17) предприятия и производства V класса вредности с санитарно-защитной зоной 50 метров;

18) ветеринарные лечебницы;

19) профессионально-технические, средние специальные и высшие учебные заведения;

20) учреждения дополнительного образования;

21) общежития, профилактории, связанные с производством и образованием; (в ред. решения Думы города Сургута от 06.05.2010 N 741-IV ДГ)

22) аптеки;

23) крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;

24) объекты торговли;

25) сооружения связи, радиовещания и телевидения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) встроенно-пристроенные или подземные гаражи;

2) объекты благоустройства и места парковки легковых автомобилей;

3) общественные уборные.

Торг.

№ 1897731966 · 2 сентября в 06:26 · 2098 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾



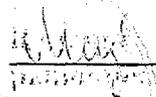
Цель по инфляции 			<b>4,0%</b>
Инфляция 			<b>5,2%</b>
август 2023			
Ключевая ставка			<b>13,00%</b>
с 18.09.2023			
Ставка RUONIA			<b>12,45%</b>
21.09.2023			
Курсы валют	22.09.2023	23.09.2023	
 CNY, 1¥	13,1335 Р	13,1414 Р	
 USD, 1\$	96,0762 Р	96,0419 Р	
 EUR, 1€	102,3606 Р	102,2485 Р	
Все показатели 			



46

В данном отчете №40/23М-33-23 – об определении рыночной стоимости нежилого здания: склада, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Сосновая, 13, соор.1 и об определении рыночной стоимости права пользования (годовой арендной платы) земельного участка, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г.Сургут, восточный промрайон, ул.Сосновая, 13, соор.1, пронумеровано и прошнуровано 89 (Восемьдесят девять) листов.

Директор ООО «Признание»



Мельник М.В.