



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ул. Хохрякова, д. 47, г. Тюмень, Тюменская обл., 625000, т/ф (3452) 533-193
ocenka72@mail.ru, www.ocenka72.ru, ИНН 720 411 2210, КПП 720 301 001, ОГРН 107 720 303 8956

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»



04 октября 2022 года

ОТЧЕТ

№ 6350/22

об определении рыночной стоимости объекта оценки – Встроено-пристроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 90 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер: 86:10:0000000:7944, адрес (местоположение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Ленинградская, д. 3

Дата оценки: 04 октября 2022 г.

Срок проведения оценки: 21 сентября 2022 г. – 04 октября 2022 г.

Дата составления отчета: 04 октября 2022 г.

г. Тюмень, 2022



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

04 октября 2022 г.

Директору департамента имущественных и земельных
отношений Администрации города Сургута
А. В. Дворникову

Уважаемый Алексей Викторович!

В соответствии с Договором № 406 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества от 21.09.2022 года оценщиками ООО «Центр экономического содействия» произведено определение рыночной стоимости объекта оценки – **Встроено-пристроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 90 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер: 86:10:0000000:7944, адрес (местоположение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Ленинградская, д. 3 (Далее - Объект оценки).**

Определение рыночной стоимости Объекта оценки произведено по состоянию на **04 октября 2022 года.**

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений, с учетом округления на дату оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (20%), руб.
Встроено-пристроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 90 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер: 86:10:0000000:7944, адрес (местоположение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Ленинградская, д. 3	6 195 870,00 (Шесть миллионов сто девяносто пять тысяч восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек	5 163 225,00 (Пять миллионов сто шестьдесят три тысячи двести двадцать пять) рублей 00 копеек

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

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

Отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, № 2, № 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, № 298, № 299, ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611. Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации.

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»





ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	6
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	6
1.2.1. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	6
1.2.2. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	6
1.2.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	6
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	6
1.4. Порядковый номер отчета	7
1.5. Дата составления отчета	7
1.6. Основание для проведения оценки	7
1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.1. Объект оценки	8
2.2. Имущественные права на объект оценки	8
2.3. Существующие ограничения (обременения) права	8
2.4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки	8
2.5. Цель оценки	8
2.6. Предполагаемое использование результатов оценки	8
2.7. Форма представления итоговой величины стоимости	8
2.8. Вид стоимости	8
2.9. Дата оценки	8
2.10. Срок проведения оценки	8
2.11. Дата осмотра объекта оценки	8
2.12. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	9
2.13. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	9
2.14. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	9
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	10
3.1. Заявление о соответствии	10
3.2. Заявление о соблюдении	11
3.2.1.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	11
3.2.1.2. Сведения о независимости оценщика	11
3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика	12
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
4.1. Сведения о заказчике оценки	13
4.1.1. Организационно-правовая форма	13
4.1.2. Полное наименование	13
4.1.3. ИНН / КПП	13
4.1.4. ОГРН	13
4.1.5. Дата государственной регистрации	13
4.1.6. Место нахождения	13
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	13
4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика	13
4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	13
4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	13
4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости	13
4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	13
4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности	13
4.2.7. Местонахождение оценщика	14
4.2.8. СНИЛС	14
4.2.9. Номер контактного телефона Оценщика	14



4.2.10. Адрес электронной почты	14
4.2.11. Почтовый адрес оценщика	14
4.2.12. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	14
4.1.12.1. Организационно-правовая форма	14
4.1.12.2. Полное наименование	14
4.1.12.3. ОГРН	14
4.1.12.4. Дата присвоения ОГРН	14
4.1.12.5. Местонахождение	14
4.1.12.6. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	14
4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	14
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	15
5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата	15
5.2. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка	15
5.2.1. Общие допущения и ограничения	15
5.2.2. Допущения, касающиеся информации об объекте оценки	17
5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах	18
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	19
6.1. Информация о федеральных стандартах	19
6.2. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	19
6.3. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки	20
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
7.1.1. Сведения об имущественных правах	21
7.1.2. Сведения об обременениях	21
7.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки	21
7.1.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	25
7.1.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	25
7.1.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки	25
7.1.7. Балансовая стоимость Объекта оценки	25
7.1.8. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	25
7.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	25
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	27
8.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки	27
8.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе	28
8.1.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	35
8.1.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	35
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	35
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	36
8.4. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	38
8.5. Обоснование значительных диапазонов ценообразующих факторов	39
8.6. Основной вывод	42
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
10.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	44
10.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов	44



10.2.1. Сравнительный подход	44
10.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода	44
10.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода	44
10.2.2. Затратный подход	53
10.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	53
10.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	53
10.2.3. Доходный подход	53
10.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	54
10.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода	54
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	55
11.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов	55
11.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода	55
11.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки	55
12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	56



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1. Информация об Объекте Оценки

Объект оценки	Встречно-пристроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 90 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер: 86:10:0000000:7944, адрес (местоположение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Ленинградская, д. 3
Адрес (местонахождение) объекта недвижимого имущества	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Ленинградская, д. 3
Кадастровый (или условный) номер	86:10:0000000:7944
Этаж расположения	1
Общая площадь, кв. м.	90
Вид права на Объект недвижимого имущества	Муниципальная собственность
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда. № 86:10:0000000:7944-86/056/2022-5 от 01.06.2022 г.
Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 01.12.2021 по 30.11.2026
Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Межрегиональная общественная организация по содействию в решении задач в области экологии «Эконадзор», ИНН: 8602118935. ОГРН: 1088600001490
Основание государственной регистрации	Договор аренды, № 5, выдан 04.02.2022
Документы, использованные оценщиком при идентификации и выявления количественных и качественных характеристик объекта	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-88165937 от 06.06.2022 г.; Выписка из реестра муниципального имущества № 15-56237 (02) от 16.08.2022 г.

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

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

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (20%), руб.
Встречно-пристроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 90 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер: 86:10:0000000:7944, адрес (местоположение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Ленинградская, д. 3	6 195 870,00 (Шесть миллионов сто девяносто пять тысяч восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек	5 163 225,00 (Пять миллионов сто шестьдесят три тысячи двести двадцать пять) рублей 00 копеек

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

Доходный подход не применялся

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

Затратный подход не применялся.

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений, с учетом округления на дату оценки составляет:



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (20%), руб.
Встроенно-пристроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 90 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер: 86:10:0000000:7944, адрес (местоположение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Ленинградская, д. 3	6 195 870,00 (Шесть миллионов сто девяносто пять тысяч восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек	5 163 225,00 (Пять миллионов сто шестьдесят три тысячи двести двадцать пять) рублей 00 копеек

1.4. Порядковый номер отчета

Отчет № 6350/22

1.5. Дата составления отчета

04 октября 2022 г.

1.6. Основание для проведения оценки

Основанием для определения рыночной стоимости Объекта оценки является Договор № 406 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества от 21.09.2022 года, между Департаментом имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута, - Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» - Исполнителем, с которым Оценщики заключили трудовой договор, с другой стороны.

1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки

Встроенно-пристроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 90 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер: 86:10:0000000:7944, адрес (местоположение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Ленинградская, д. 3.

2.2. Имущественные права на объект оценки

Субъект права: Муниципальное образование городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

Вид права: Муниципальная собственность (Согласно Выписке из реестра муниципального имущества № 15-56237 (02) от 16.08.2022 г.).

2.3. Существующие ограничения (обременения) права

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, № 86:10:0000000:7944-86/056/2022-5 от 01.06.2022 г. (Согласно Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-88165937 от 06.06.2022 г.).

2.4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки

Право собственности, без учета ограничений (обременений).

2.5. Цель оценки

Определение рыночной стоимости муниципального имущества.

2.6. Предполагаемое использование результатов оценки

Результаты оценки предполагается использовать в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости муниципального имущества.

2.7. Форма представления итоговой величины стоимости

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

2.8. Вид стоимости

Рыночная стоимость в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.9. Дата оценки

04 октября 2022 г.

2.10. Срок проведения оценки

21 сентября 2022 г. – 04 октября 2022 г.

2.11. Дата осмотра объекта оценки

04 октября 2022 г.



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

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

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

Отраслевые эксперты не привлекались.

2.14. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений может привести к искажению результатов оценки. Оценщик будет исходить из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо обременений, кроме оговоренных в отчете.

Оценщик не занимается измерениями физических параметров объекта оценки и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.



3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии¹

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

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

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

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

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

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

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

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации

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



оценщиков;

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

3.2. Заявление о соблюдении²

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

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

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №№ 1,2,3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 и ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- требования ССО Ассоциация СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков»;
- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

3.2.1.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.2.1.2. Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.



Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика³

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

Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
344022. г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26, этаж 6, офис 606
тел: (863) 299-42-29, факс: (863) 299-42-30
e-mail: sro-mso@mail.ru

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

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



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике оценки

- 4.1.1. Организационно-правовая форма**
Муниципальное казенное учреждение
- 4.1.2. Полное наименование**
Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута
- 4.1.3. ИНН / КПП**
8602303825/860201001
- 4.1.4. ОГРН**
1218600009000
- 4.1.5. Дата государственной регистрации**
16.09.2021 г.
- 4.1.6. Место нахождения**
628404, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра автономный округ, г Сургут, ул. Восход, зд. 4

4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

- 4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика**
Скрипник Надежда Анатольевна
- 4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков**
Член Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков с 01.02.2022 г. за регистрационным № 1524
тел: (863) 299-42-29, факс: (863) 299-42-30
e-mail: sro-mso@mail.ru
- 4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности**
Диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 793494, от 05.04.2007 г. Курганского государственного университета
- 4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости**
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 021199-1 от 11 июня 2021 г. Срок действия до 11 июня 2024 г.
- 4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика**
Полис страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1522 PL 0025 от 12 июля 2022 года. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса с 05.08.2022 г. по 04.08.2023 г.
- 4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности**
Стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 года.



- 4.2.7. Местонахождение оценщика**
г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47
- 4.2.8. СНИЛС**
090-923-363 71
- 4.2.9. Номер контактного телефона Оценщика**
+ 7 (3452) 533-193
- 4.2.10. Адрес электронной почты**
ocenka72@mail.ru
- 4.2.11. Почтовый адрес оценщика**
625000, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47
- 4.2.12. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор**
- 4.1.12.1. Организационно-правовая форма**
Общество с ограниченной ответственностью
- 4.1.12.2. Полное наименование**
Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия»
- 4.1.12.3. ОГРН**
1077203038956
- 4.1.12.4. Дата присвоения ОГРН**
02.07.2007 г.
- 4.1.12.5. Местонахождение**
г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47
- 4.1.12.6. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**
Полис страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1521 PL 0054 от 14 декабря 2021 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.

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

Не привлекались



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

5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

Определение рыночной стоимости объекта оценки произведено исключительно для целей, определенных условиями договора. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

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

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

5.2.1. Общие допущения и ограничения

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

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

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

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

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



документации или другой информации.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение. Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством



рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- В настоящем отчете все расчеты выполнены с помощью программы Microsoft Excel. В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение, данное разъяснение есть на официальном сайте <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>.

- Оценщик при определении рыночной стоимости Объекта оценки использует разные источники справочной информации, в связи с тем, что в данных источниках отличается выбор основных характеристик для классификации объектов при анализе проведенных исследований или отсутствуют аналогичные исследования в свежих источниках справочной информации.

5.2.2. Допущения, касающиеся информации об объекте оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводится как свободного от существующих ограничений (обременений) права.

5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

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

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

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

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



6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. Информация о федеральных стандартах

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

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости» (ФСО № 4), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508;
- Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» (ФСО № 5), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО № 11), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 г. № 385;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721;
- Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости» (ФСО № 13), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 722.

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

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

В соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года, стандарты оценки, перечисленные в пункте 6.3. настоящего отчета, разработанные и утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.

Поскольку оценщик является членом Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков» (см. главу 5 настоящего отчета) для целей определения рыночной стоимости объекта оценки помимо федеральных стандартов оценки применяются стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» (Протокол № 19 от 11.07.2016 г.).



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

При определении рыночной стоимости объектов оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков» (утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» (Протокол № 19 от 11.07.2016 г.).

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности согласно п. 2. ФСО № 1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года, п. 2 ФСО № 2, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года, ФСО № 3, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков», он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков».



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки в рамках настоящего отчета является: *Встроено-пристроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 90 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер: 86:10:0000000:7944, адрес (местоположение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Ленинградская, д. 3.*

7.1.1. Сведения об имущественных правах

Субъект права: Муниципальное образование городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

Вид права: Муниципальная собственность (Согласно Выписке из реестра муниципального имущества № 15-56237 (02) от 16.08.2022 г.).

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

7.1.2. Сведения об обременениях

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, № 86:10:0000000:7944-86/056/2022-5 от 01.06.2022 г. (Согласно Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-88165937 от 06.06.2022 г.).

7.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

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

Таблица 7.1. Физические свойства объекта оценки

Объект оценки	Встроено-пристроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 90 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер: 86:10:0000000:7944, адрес (местоположение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Ленинградская, д. 3
Адрес (местонахождение) объекта недвижимого имущества	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Ленинградская, д. 3
Кадастровый (или условный) номер	86:10:0000000:7944
Этаж расположения	1



Общая площадь, кв. м.	90
Вид права на Объект недвижимого имущества	Муниципальная собственность
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, № 86:10:0000000:7944-86/056/2022-5 от 01.06.2022 г.
Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 01.12.2021 по 30.11.2026
Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Межрегиональная общественная организация по содействию в решении задач в области экологии «Эконадзор», ИНН: 8602118935, ОГРН: 1088600001490
Основание государственной регистрации	Договор аренды, № 5, выдан 04.02.2022
Документы, использованные оценщиком при идентификации и выявления количественных и качественных характеристик объекта	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-88165937 от 06.06.2022 г.; Выписка из реестра муниципального имущества № 15-56237 (02) от 16.08.2022 г.

Конструктивные характеристики объекта оценки

Конструктивные части строения, сооружения (основания, фундаменты, несущие и ограждающие конструкции, полы, отделочные улучшения, инженерные коммуникации и устройства) образуют строение как структурно неделимую многофункциональную вещь. Функциональные части строения, сооружения (точки, линии, площади и объемы конкретного назначения) образуют строение как функционально делимую сложную вещь.

Таблица 7.2. Описание конструктивных характеристик Объекта оценки

Общие сведения	
Литера	А
Год постройки	1977
Группа капитальности	I
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
Фундамент	Ж/бетонный
Наружные и внутренние капитальные стены	Ж/б панели
Перегородки	Ж/бетонные панели, гипсокартон
Перекрытия	Междутяжное – ж/б плиты
Полы	Плитка, линолеум, ламинат
Проемы	Окна – м/пластиковые, простые
Отделка	Двери – простые, м/пластиковые, металлические
	Внутренняя – обои, панели, плитка
Сан. и электротехн. устройства	Отопление – центральное Электричество – скрытая проводка Водопровод – центральный Канализация – центральная Горячее водоснабжение – центральное Вентиляция – приточно-вытяжная
Крыша, лестницы	Отмостки

Источник информации – *Технический паспорт на встроенное-пристроенное нежилое помещение, расположенное на 1-ом этаже 5-ти этажного жилого дома, составленный по состоянию на 18 октября 2010 г.*

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объекта оценки: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Ленинградская, д. 3.

Сургут — город в России, в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре, административный центр Сургутского района. Крупнейший город округа. 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. Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



Рисунок 7.1. Обзорная схема г. Сургут

Город расположен в Сургутской низине (Сургутском полевье) в центре Западно-Сибирской равнины, на правом берегу реки Обь в её среднем течении. Город окружает тайга. Рельеф города практически как и весь ХМАО представлен сочетанием равнин, предгорий и гор. Средняя высота над уровнем моря — 30 м. Выделяются возвышенные равнины (150—301 м), низменные (100—150 м), а также низины (менее 100 м).

Сургут находится 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 км². Географические координаты: 61°41' с. ш., 73°26' в. д. С конца мая до середины июля в городах этой широты можно наблюдать такое явление, как белые ночи.

Население — 387 235 чел. (2021).

Численность населения												
1897	1913 ³⁰	1926 ³¹	1939	1959 ³²	1967 ³³	1970 ³⁴	1979 ³⁵	1986 ³⁶	1989 ³⁷	1995 ³⁸	2002 ³⁹	2015 ⁴⁰
1160	~1500	~1300	~2300	~6031	~19 000	~34 011	~76 000	~76 000	~107 343			
1982 ⁴¹	1985 ⁴²	1986 ⁴³	1987 ⁴⁴	1988 ⁴⁵	1989 ⁴⁶	1990 ⁴⁷	1991 ⁴⁸	1992 ⁴⁹	1993 ⁵⁰	1994 ⁵¹		
~156 030	~217 000	~215 000	~227 000	~247 623	~258 000	~251 000	~250 000	~259 030	~259 000			
1995 ⁵²	1996 ⁵³	1997 ⁵⁴	1998 ⁵⁵	1999 ⁵⁶	2000 ⁵⁷	2001 ⁵⁸	2002 ⁵⁹	2003 ⁶⁰	2004 ⁶¹			
~265 000	~269 000	~276 000	~277 000	~276 100	~274 903	~278 900	~285 027	~286 000	~289 900			
2005 ⁶²	2006 ⁶³	2007 ⁶⁴	2008 ⁶⁵	2009 ⁶⁶	2010 ⁶⁷	2011 ⁶⁸	2012 ⁶⁹	2013 ⁷⁰	2014 ⁷¹			
~291 000	~290 000	~289 000	~284 200	~286 416	~306 675	~300 507	~316 624	~325 511	~332 313			
2015 ⁷²	2016 ⁷³	2017 ⁷⁴	2018 ⁷⁵	2019 ⁷⁶	2020 ⁷⁷	2021 ⁷⁸						
~340 845	~348 643	~360 590	~365 189	~373 540	~360 632	~337 235						

Рисунок 7.2. Численность населения г. Сургут

Естественный прирост населения города за первое полугодие 2012 года составил 2,06 тыс. человек, численность родившихся — 3,05 тыс. человек, умерших — 0,99 тыс. человек. Естественный прирост по сравнению с предыдущим годом увеличился на 17,6 %. Уровень рождаемости в 3,1 раза превышает уровень смертности, что обусловлено высокой численностью женщин активного репродуктивного возраста. Миграционный прирост населения — 0,1 тыс. человек.

Климат

По климатическим условиям район приравнен к Крайнему Северу. Климат континентальный. Зима холодная, продолжительная — со второй половины октября до середины апреля. Средняя температура января — -20 °С. Устойчивый снежный покров с конца октября до начала мая. Весна прохладнее осени, заморозки возможны в любой месяц лета. Лето умеренно-



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

тёплое, средняя температура июля — +18,2 °С. Осень продолжается с начала сентября до середины октября.

Среднегодовые показатели:

Среднегодовая температура — 1,7 °С

Среднегодовая скорость ветра — 4,1 м/с

Среднегодовая влажность воздуха — 76 %

Климат Сургута												
Показатель	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сен.	Окт.	Нояб.	Дек.
Абсолютный максимум, °С	2,7	6,5	11	23	31,8	33,5	34,3	31,2	28,8	21,5	8,2	2,5
Средний максимум, °С	-16,3	-14,2	-4,8	1,6	10,6	18,9	22,4	18,2	10,8	2,6	-8,3	-14,2
Средняя температура, °С	-20	-18,3	-9,3	-2,8	5,8	14,4	18,2	14,4	7,4	-0,2	-11,5	-18
Средний минимум, °С	-23,4	-22	-13,8	-7,1	1,7	10,1	14	10,8	4,8	-2,6	-14,6	-21,7
Абсолютный минимум, °С	-54,2	-55,2	-46,7	-39,7	-22	-6,7	-0,1	-3,7	-10,5	-30,7	-48,9	-55
Норма осадков, мм	25	22	28	25	58	67	78	89	86	55	39	32

Источник: *Погода и климат*; MSN Погода и Климат

Рисунок 7.3. Климат г. Сургут

Анализ местоположения объекта оценки

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

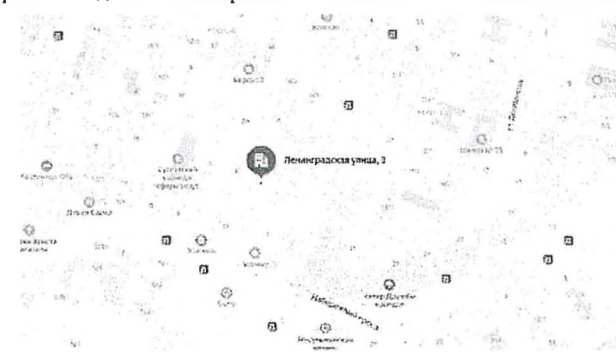


Рисунок 7.4. Локальное местоположение объекта оценки

Окружающая застройка — в основном среднеэтажная жилая застройка с нежилыми помещениями на первых этажах, административные здания.

В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как хорошее.

Предполагаемый уровень спроса со стороны потенциальных инвесторов: средний.

Рельеф местности: ровный.

Степень застройки: средняя.

Состояние окружающей среды: чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.

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



7.1.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Накопленный износ – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Объект оценки - Встроено-пристроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 90 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер: 86:10:0000000:7944, адрес (местоположение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Ленинградская, д. 3 находится в удовлетворительном состоянии, поскольку здание, в котором расположен оцениваемый объект, имеет 60% физического износа (подробнее в пункте 10 настоящего отчета).

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

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

Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку имущество, относится к недвижимому имуществу.

7.1.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки

Согласно документам, предоставленным заказчиком, текущее использование объекта – нежилое помещение.

7.1.7. Балансовая стоимость Объекта оценки

Остаточная стоимость Объекта оценки по состоянию на 01 августа 2022 г. составила 169 724,78 руб.

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

Не обнаружены.

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

Документы, предоставленные Заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-88165937 от 06.06.2022 г.;
- Выписка из реестра муниципального имущества № 15-56237 (02) от 16.08.2022 г.;



– Договор аренды муниципального имущества (встроенного нежилого помещения) №5 от 04.02.2022 г.;

– Справка о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 01 августа 2022 г. № 25 от 16 августа 2022 г.;

– Технический паспорт на встроенное-пристроенное нежилое помещение, расположенное на 1-ом этаже 5-ти этажного жилого дома, составленный по состоянию на 18 октября 2010 г.



8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

8.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки

Основные экономические и социальные показатели России за январь-август 2022 года

	Индикатор 2022 г.	В % к 1 января 2021 г.	Среднемесячные показатели 2021 г. в % к 1 января 2020 г.
Новый внутренний продукт, млрд рублей	69292,8*	99,6	105,0
Индекс инв. в основной капитал, млрд рублей	9322,3	107,8	107,8
Реальные располагаемые денежные доходы		99,2*	101,7

1) По предварительным
данным.

	Индикатор 2022 г.	В % к 2021 г.	В % к 2022 г.	В % к 2021 г.	В % к 2022 г.	В % к 2021 г.	В % к 2022 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базисным видам промышленной деятельности		98,4	104,1	99,6	104,0	102,7	106,1
Индекс промышленного производства		99,9	101,8	100,8	105,6	101,3	105,6
Промышленное производство, млрд рублей	906,7	106,8	120,7	102,6	89,7	111,8	97,4
Индекс физического объема производства товаров и услуг	9,1	107,9	113,2	133,5	126,1	113,6	129,3
Транспорт, млрд рублей	457,8	95,8	101,9	99,2	106,2	100,9	105,9
в том числе железнодорожного транспорта	220,8	99,8	103,2	100,7	102,0	101,8	104,7
Объем розничной торговли, млрд рублей	3640,5	91,2	101,3	95,1	106,8	101,3	109,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1075,0	102,5	104,2	104,0	115,2	101,3	119,2
Индекс потребительских цен		114,3	99,8	114,3	106,3	100,2	106,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		103,8	99,0	113,7	128,6	101,5	122,8
Общая численность безработных (по распе 15 лет и старше), млн человек	2,9	83,1	48,4	78,9	64,8	97,8	91,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Росстата), млн человек	0,7	67,3	97,8	43,1	23,0	91,3	62,1

	Индикатор 2022 г.	В % к 2021 г.	В % к 2022 г.	В % к 2021 г.	В % к 2022 г.	В % к 2021 г.	В % к 2022 г.
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций	62200	111,4	93,1	112,6	108,8	93,8	109,3
номинальная, рублей		96,8	91,5	98,4	102,2	93,5	103,2

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf>



8.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе

Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь-март 2022 года

Основные тенденции социально-экономического развития

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) в январе-марте 2022 года характеризуется макроэкономическими показателями, включенными в таблицу, представленную ниже.

Динамика социально-экономического развития

Показатель	Республика Ханты-Мансийский автономный округ		Югра	
	январь-март		2021	
	2021	2022	2021	2022
Индекс физического объема промышленного производства, %	98,6	105,9	88,4	109,2
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, %	103,3	112,8	90,0	111,3
Вклад в развитие экономики, %	115,2	164,6	118,2	153,0
Среднемесячные денежные доходы населения, рублей	32863,0	36234,0	34901,0	55549,0
Реальные денежные доходы населения, %	96,2	99,0	95,4	103,3
Номинальная номинальная среднемесячная заработная плата 1 работника, в рублях	52143,2	60101,0	77638,7	86858,5
Уровень заработной платы, %	101,6	103,1	95,5	105,3
Индекс физического объема оборота розничной торговли, %	99,2	103,6	98,5	101,3
Индекс физического объема платных услуг населению, %	94,0	110,6	94,9	115,2
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предыдущего года), %	102,1	110,0	101,7	107,6
Потребление платных и сборов и платных обязательных платежей в консолидированном бюджете автономного округа, млрд рублей	5945,5	8268,2	702,6	1441,8
Доля потребленных платных и сборов и платных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	x	x	11,8	17,5
Уровень зарегистрированной безработицы в экономически активном населении (на конец периода), %	2,3	0,9	1,9	0,5

Промышленное производство

В январе-марте 2022 года отгружено товаров собственного производства и выполнено работ (услуг) по полному кругу организаций-производителей промышленной продукции в объеме 2 136,8 млрд. рублей.

Структура промышленного производства (по полному кругу организаций)

Вид деятельности	Структура, % к общему объему
Отгружено товаров, выполнено работ и услуг промышленного производства, в том числе:	100,00
добыча полезных ископаемых	82,10
обеспечение электрической энергией, теплом и паром: коммунально-бытовое хозяйство	3,03
получение, производство, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,30
Обрабатывающее производство, из них:	14,57
производство нефтепродуктов	13,61
рыболовство и добыча рыбы и морепродуктов	0,45
опилочное, лесопильное и производство изделий из дерева	0,14
производство резиновых, пластмассовых, резиновых изделий	0,14
производство пищевых продуктов	0,07
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	0,06
производство химических веществ и химических продуктов	0,07
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	0,07
производство электрического оборудования	0,01
деятельность по монтажу, ремонту и обслуживанию	0,01
прочие производства	0,03



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Индекс промышленного производства по итогам января-марта 2022 года составил 109,2 %.

В структуре сектора добычи полезных ископаемых автономного округа добыча нефти и природного газа составляет 89,4 %.

В январе-марте 2022 года на территории автономного округа добыто 55,2 млн. тонн нефти, что на 9,9 % больше добычи в соответствующем периоде 2021 года.

Доля Югры в общероссийской добыче нефти составила 41,3 %.

С начала разработки нефтяных месторождений на территории автономного округа (1964 год) по состоянию на 1 апреля 2022 года накопленная добыча нефти составила 12 398,1 млн. тонн. Среднесуточная добыча нефти – 619,8 тыс. тонн в сутки, что на 55,8 тыс. тонн в сутки больше среднесуточной добычи в январе-марте 2021 года.

На ПАО «НК «Роснефть», ПАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ» приходится 77,5 % от всей добычи нефти в автономном округе.

Объем эксплуатационного бурения в январе-марте 2022 года составил 4,1 млн. м, что на 9,5 % больше, чем было пробурено в соответствующем периоде 2021 года. В эксплуатацию введено 1 011 новых добывающих скважины, прирост составил 13,3 %, эксплуатационное бурение велось на 106 лицензионных участках, более 50,0 % всех объемов работ сосредоточено на 9 месторождениях.

По информации Депнедра и природных ресурсов Югры, в январе-марте 2022 года добыча газа в автономном округе (извлечено попутного нефтяного и природного газа) составила 8,3 млрд. куб. м. Из них попутного нефтяного газа добыто 8,1 млрд. куб. м. (уровень использования – 94,8 %), природного газа – 0,2 млрд. куб. м.

Предприятиями электроэнергетики автономного округа произведено 22,6 млрд. кВтч электроэнергии, что на 9,8 % больше, чем в соответствующем периоде 2021 года.

Основную долю выработки электроэнергии (87,6 %) обеспечивают Сургутская ГРЭС-1, Сургутская ГРЭС-2, Нижневартовская ГРЭС и Няганская ГРЭС, общей установленной мощностью 12,4 тыс. МВт. Предприятиями нефтегазового комплекса эксплуатируется 56 газотурбинных и газопоршневых электростанций общей установленной мощностью 1,7 тыс. МВт или 12,3 % от общей установленной мощности генерирующих объектов автономного округа.

Генерирующие мощности Югры с запасом перекрывают собственные потребности региона. В соответствии с данными системного оператора единой энергосистемы на 1 апреля 2022 года наблюдается снижение объема электропотребления на 8,0 % и объема выработки электрической энергии на 9,0 % относительно соответствующей даты 2021 года. Наибольшая доля в структуре электропотребления приходится на предприятия сектора добычи полезных ископаемых – 87,3 %.

Пара и горячей воды произведено 8,1 млн. Гкал, что составило 85,8 % к уровню соответствующего периода 2021 года. Основной объем в структуре потребления тепловой энергии составляет население.

Наибольший вес в структуре объема отгруженной продукции обрабатывающего сектора занимает производство нефтепродуктов – 93,6 % (или 13,7 % от объема отгруженных товаров всего промышленного производства автономного округа).

В Югре действуют 6 нефтеперерабатывающих предприятий, которыми в январе-марте 2022 года переработано 1,5 млн. тонн нефти и выработано 0,4 млн. тонн нефтепродуктов. Объем переработки нефти уменьшился на 60,7 тыс. тонн, или на 3,9 % по сравнению с соответствующим периодом 2021 года, при этом глубина переработки составила 26,3 %.

Основная доля (83,0 %) в общем объеме переработки нефти приходится на ООО «Нижневартовское нефтеперерабатывающее объединение» ПАО «НК «Роснефть».

Существенная часть (65,7 %) в общем объеме переработки попутного нефтяного газа приходится на УПГ ПАО «Сургутнефтегаз», ОАО «Нижневартовский ГПЗ» и ОАО «Белозерный ГПЗ» АО «СибурТюменьГаз».

Переработка газового конденсата осуществляется на Сургутском заводе стабилизации

газового конденсата (далее – Сургутский ЗСК), который остается лидером по объему производства светлых нефтепродуктов. В январе-марте 2022 года заводом переработано 3,2 млн. тонн газового конденсата, по сравнению с январем-мартом 2021 года объем переработки увеличился на 12,4 %.

Более 96,0 % автомобильного бензина, произведенного в автономном округе, приходится на Сургутский ЗСК.

Динамика производства продукции переработки нефти,
газа и газового конденсата

Показатели	Ед. измерения	Январь-март 2021 год	Январь-март 2022 год	Темп, %
Бензин автомобильный	тыс. тонн	351	409	116,5
ИПЧ/ЛУ*	тыс. тонн	1323	1429	108,0
Дизельное топливо	тыс. тонн	404	405	100,2
Топливо печное	тыс. тонн	8	8	100,0
Сжиженный газ	тыс. тонн	452	440	97,3
Керосин авиационный ТС-1	тыс. тонн	48	43	89,6
Бензин газомый стабилизированный	тыс. тонн	658	554	84,2

В структуре производства обрабатывающего сектора организации лесопромышленного комплекса занимают 1,0 %. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду экономической деятельности «Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели» в январе-марте 2022 году составил 3 035,9 млн. рублей, превысив на 29,3 % уровень соответствующего периода 2021 года. За этот период произведено лесоматериалов необработанных – 690,6 тыс. пл. куб. м.

Крупнейшим производителем лесопромышленной продукции является АО «Югорский лесопромышленный холдинг», включающее полный производственный цикл от освоения и восстановления лесов до выпуска продукции с высоким уровнем передела, няганское подразделение которого одним из первых в России и странах ближнего зарубежья занялось производством ЛВЛ-бруса.

Благодаря сформированному комплексу мер государственной поддержки промышленных предприятий Югры в пгт. Мортка Кондинского района произведено техническое перевооружение имущественного комплекса ООО «СК «Лидер», возобновлен выпуск плиты МДФ, открыта линия лесопиления, налажено производство мебели и погонажа, утеплителя, монтируется линия по производству топливных брикетов, создано 205 рабочих мест. В 2021 году произведено 34 тыс. куб. м плиты МДФ (в 2020 году – 2,5 тыс. куб. м).

В структуре объемов отгруженных товаров обрабатывающего сектора промышленности на предприятия по выпуску пищевых продуктов и напитков приходится 0,5 %.

Среди продуктов молочной отрасли по итогам января-марта 2022 года относительно соответствующего периода 2021 года наблюдается рост объемов производства молока жидкого обработанного на 13,6 %. В мясной отрасли пищевой промышленности отмечается рост производства мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы, а также полуфабрикатов мясных на 1,7 % к 10. Крупным производителем мясной пищевой продукции остается ООО Мясокомбинат «Сургутский». Предприятие производит более 150 наименований продукции, отвечающей по своим качествам российским и международным стандартам.

В рыбоперерабатывающей отрасли пищевой промышленности объем производства переработанной и консервированной рыбы составил 1 230,1 тонн.

Увеличились объемы производства кондитерских изделий – на 2,5 % к январю-марту 2021 года.

Пищевая промышленность Югры ориентирована на обеспечение продовольственной безопасности населения автономного округа, производство качественной и свежей продукции. В этой сфере осуществляет деятельность порядка 600 предприятий.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Сельское хозяйство

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий в марте 2022 года составило 16,0 тыс. голов (в том числе коров – 7,4 тыс. голов), свиней – 15,2 тыс. голов, овец и коз – 5,0 тыс. голов. Относительно соответствующей даты 2021 года отмечается увеличение поголовья крупного рогатого скота на 3,8 %, овец и коз – на 15,5 %, уменьшение поголовья свиней на 37,1 %.

В сельскохозяйственных организациях автономного округа в январе-марте 2022 года отмечается рост производства яиц на 4,6 % относительно января-марта 2021 года, снижение производства мяса (в живом весе) крупного рогатого скота составило 3,8 %, молока – 1,7 %.

По состоянию на 10 апреля 2022 года в реестр субъектов малого и среднего предпринимательства включено 658 индивидуальных предпринимателей, глав крестьянских (фермерских) хозяйств, осуществляющих деятельность в сферах растениеводства, животноводства, рыбной отрасли.

В реестре экспортно-ориентированных организаций Югры насчитывается 75 субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность в агропромышленном комплексе¹³. На международные рынки вышли – ООО «Нижневартовский рыбоконсервный комбинат «Санта-Мария», ООО «Чумико», ИП Водопьянов В.Б., ООО «Регион-К», АО «Югорский рыбопродуктовый завод». Вся продукция поставляется на зарубежные рынки под товарным знаком «Сделано в Югре!». В настоящее время обладателями товарного знака «Сделано в Югре!» являются 179 субъектов предпринимательства автономного округа в сфере агропромышленного комплекса.

Нижневартовским рыбоконсервным комбинатом «Санта-Мария» заключены контракты на поставку рыбоконсервной продукции в Республику Казахстан и Сербию. Кроме того, АО «Югорский рыболовный завод» поставляет в Республику Казахстан рыбопосадочный материал.

В Югре проводится активная «племенная» работа по улучшению продуктивных качеств сельскохозяйственных животных, материально-технической базы сельскохозяйственных организаций (строительство и модернизация сельскохозяйственных объектов), предоставляются гранты на развитие семейных ферм.

Крупными производителями мяса являются крестьянские (фермерские) хозяйства: Багаевой Е.В. (г. Югорск), Беккера А.В. (г. Югорск), Логиновой Т.В. (Нефтеюганский район).

Разведением племенного животноводства занимаются 2 предприятия – АО «Агроника» (г. Урай) и ООО «Богдашка» (г. Ханты-Мансийск), имеющие статус племенного репродуктора.

Рыбная отрасль Югры представляет собой взаимосвязанный производственно-хозяйственный комплекс с развитой многоотраслевой структурой, которая объединяет рыболовство и производство пищевой рыбной продукции. Она остается одним из основных направлений развития несырьевого сектора экономики автономного округа, в котором осуществляют деятельность 186 организаций различных форм собственности. Объем внутреннего рынка рыбопродукции (размер товарооборота) оценивается на уровне 10,5 млрд. рублей в год с ежегодным темпом роста в 3-5 %.

АО «Югорский рыболовный завод» занимает одну из лидирующих позиций среди рыболовных предприятий Уральского федерального округа по инкубации, подращиванию личинок и выпуску молоди сиговых видов рыб, объем производственных мощностей по инкубированию порядка 200 млн. штук икры.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-марте 2022 года – 92,1 млрд. рублей, что составило 114,1 % к уровню показателя соответствующего периода 2021 года. Среди субъектов РФ Югра занимает 4-е место по объему работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», на душу населения с номиналом в 54,3 тыс. рублей.

В автономном округе введено в эксплуатацию 212,2 тыс. кв. м общей площади жилых



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

домов, что в 1,5 раза превышает уровень показателя соответствующего периода 2021 года. На долю индивидуального жилищного строительства приходится 33,3 % введенного жилья.

По данным Центрального Банка Российской Федерации в январе-марте 2022 года в Югре отмечен рост ипотечного жилищного кредитования среди граждан: заключено 7 539 ипотечных жилищных кредитов с объемом 25,5 млрд. рублей, что ниже на 6,3 % и выше на 6,7 % значения соответствующих показателей за соответствующий период 2021 год. Среди субъектов Российской Федерации автономный округ занимает 2-е место по количеству предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и 4-е место по объему выданных кредитов.

В целях улучшения жилищных условий и развития рынка наемного жилья продолжается работа по формированию фонда наемных домов социального и коммерческого использования. На 1 апреля 2022 года в Югре построены 7 наемных домов коммерческого использования в городах Нефтеюганск (1), Сургут (3), Ханты-Мансийск (2) и Нижневартовск (1), общей площадью 49,4 тыс. кв. м (1 172 меблированных квартиры), 6 наемных домов социального использования в городах Сургут, Мегион, Пыть-Ях, Советский, Радужный, Нижневартовск общей площадью 49,3 тыс. кв. м (1 139 квартир), приобретенных с участием средств бюджета автономного округа.

Все дома располагаются в районах с развитой инфраструктурой, с подключением в городскую систему «Безопасный город», имеют жилые помещения различной конфигурации (студии, 1, 2, 3-комнатные квартиры).

Основной объем работ по виду деятельности «Строительство» приходится на производственные объекты. В январе-марте 2022 года введены в действие основные производственные мощности:

скважины эксплуатационного бурения (нефтяные) – 903 единицы;

нефтепроводы магистральные – 3,3 км;

трансформаторные понизительные подстанции напряжением 35 кВ и выше – 63,0 тыс. кВ.А;

линии электропередачи напряжением до 35 кВ – 21,5 км;

линии электропередачи напряжением 35 кВ и выше – 3,7 км;

автомобильные дороги с твердым покрытием – 6,2 км;

комплексы дорожного сервиса – 2 ед.;

антенно-мачтовые сооружения для сотовой связи – 17 шт.;

торговые предприятия с общим объемом торговой площади 1,2 тыс. кв. м;

общетоварные склады – 0,1 тыс. кв. м.

Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий за счет всех источников финансирования в январе-марте 2022 года составил 272,4 млрд. рублей или 111,3 % к соответствующему периоду 2021 года.

По источникам финансирования основную долю занимают собственные средства предприятий – 93,6 %, привлеченные средства – 6,4 %. Доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций – 2,2 %.

В автономном округе сформирована комплексная система правового и институционального сопровождения инвестиционной деятельности, благодаря которой автономный округ несколько лет подряд входит в группу регионов-лидеров Национального рейтинга состояния инвестиционного климата субъектов Российской Федерации (2021 год – 6 место, 2020 год – 14 место, 2019 год – 17 место).

В целях решения задачи по обеспечению привлечения частных инвестиций в экономику в автономном округе приняты дополнительные меры, направленные на формирование привлекательных условий для открытия и ведения бизнеса, реализации новых проектов, такие как расширение преференций для инвестиционных проектов, реализуемых в сферах производства сельскохозяйственной продукции.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Наиболее значимые проекты, реализуемые в автономном округе, на 1 апреля 2022 года:

Технологии освоения трудноизвлекаемых углеводородов (ООО «Газпромнефть-Технологические партнерства»). Проект предполагает создание рентабельных технологий разведки и добычи нетрадиционных запасов углеводородов, а также локализация соответствующего производства для формирования отечественной отрасли высокотехнологичных нефтесервисных услуг. Объем финансирования проекта 30,5 млрд. рублей. Срок реализации проекта – 2021-2024 годы;

Создание Научно-Технологического центра в городе Сургуте, в т.ч. ЦВБМТ. Технопарк, Университет с общежитием и спортивным центром, Центр развития талантов (региональный «Сириус»), магистральные сети (ИБК) Проект предполагает централизованно управляемый объект региональной инновационной системы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, нацеленный на создание условия для развития научной, научно-технической и инновационной деятельности в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре. Объем финансирования проекта 37,4 млрд. рублей. Срок реализации проекта – 2021-2027 годы;

Модернизация генерирующих объектов от тепловых электростанций (Сургутская ГРЭС-1, Сургутская ГРЭС-2, Нижневартовская ГРЭС). Проект предполагает модернизацию энергоблоков, увеличение генерирующей мощности, снижение удельного расхода топлива на 1 кВт/ч. Объем финансирования проекта 37,4 млрд. рублей. Срок реализации проекта – 2021-2026 годы;

Создание производства отечественных белковых компонентов – основы сухих молочных продуктов для питания новорожденных и детей до 6 месяцев (ООО «Победа-1»). Общий объем финансирования проекта составляет 1,5 млрд. рублей. Срок реализации проекта – 2021-2029 годы.

В автономном округе созданы необходимые условия для реализации проектов на принципах государственно-частного и муниципально-частного партнерства.

По состоянию на 1 апреля 2022 года в автономном округе в соответствии с концессионными соглашениями реализуются 35 проектов:

- 15 проектов в отношении объектов жилищно-коммунального хозяйства;
- 10 проектов в сфере образования;
- 5 проектов в сфере экологии;
- 3 проекта в сфере спорта;
- 1 проект в сфере культуры;
- 1 проект в сфере транспорта.

Бюджетная система

В бюджетную систему Российской Федерации налогоплательщиками автономного округа за январь-март 2022 года перечислено 1 443,8 млрд. рублей налогов, сборов и иных платежей, что в 2,1 раза больше, чем в соответствующем периоде 2021 года. Основная часть поступлений (75,0 %) традиционно обеспечена налогом на добычу полезных ископаемых.

Консолидированный бюджет автономного округа исполнен по дохода в сумме 102,5 млрд. рублей, что в 1,5 раза превышает уровень показателя в январемарте 2021 года (68,0 млрд. рублей).

В структуре доходной части консолидированного бюджета автономного округа доля налоговых доходов составляет 90,8 % от общей суммы доходов бюджета (январь-март 2021 года – 90,7 %), неналоговых доходов – 3,4 % (январь-март 2021 года – 4,9 %), безвозмездных поступлений – 5,8 % (январь-март 2021 года – 4,3 %).

Основной объем в структуре налоговых доходов формируют поступления по налогам:

- на прибыль организаций – 51,5 %;
- на доходы физических лиц – 25,4 %;
- на имущество организаций – 16,8 %.

Расходы консолидированного бюджета автономного округа за январь-март 2022 года составили 61,7 млрд. рублей, что на 5,8 % больше, чем за соответствующий период 2021 года (58,4 млрд. рублей).



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

От общего объема расходов консолидированного бюджета автономного округа 74,3 % направлено на развитие здравоохранения, образования, социальной политики, культуры, физкультуры и спорта. В абсолютной сумме – 45,9 млрд. рублей.

В целях стимулирования деловой активности и повышения инвестиционной привлекательности Югры на поддержку отраслей экономики направлено 8,3 млрд. рублей, что составляет 13,5 % от общих расходов консолидированного бюджета автономного округа.

Консолидированный бюджет автономного округа исполнен с профицитом в размере 40,8 млрд. рублей.

Все социальные приоритеты, установленные законодательством Российской Федерации и автономного округа, указами Президента Российской Федерации, а также все публичные социальные обязательства перед населением выполнены в полном объеме.

Инфляция и цены

Индекс потребительских цен в автономном округе в марте 2022 года к декабрю предыдущего года – 107,6 % (в среднем по России – 110,0 %).

Динамика структуры индекса потребительских цен в марте 2022 года

Показатели	в % к декабрю предыдущего года			
	Российская Федерация		Югра	
	2021 год	2022 год	2021 год	2022 год
Все товары и платные услуги	102,1	110,0	101,7	107,6
Продовольственные товары	103,1	110,0	103,4	108,5
Непродовольственные товары	101,8	112,9	101,6	110,6
Платные услуги	101,2	106,0	100,1	101,9

Для своевременного реагирования на изменения ассортимента и розничных цен на продовольствие, с целью организации мероприятий по недопущению необоснованного роста цен и предупреждению дефицита проводится еженедельное информационно-аналитическое наблюдение за состоянием продовольственного рынка в 22 муниципальных образованиях автономного округа. Актуальная информация размещена на сайтах Мониторинг ЮГРА (www.monitoring.admhmao.ru) в разделе «Мониторинг цен» и Депэкономки Югры (www.depeconom.admhmao.ru) в разделе «Деятельность – Цены».

По результатам информационно-аналитического наблюдения ценовые тенденции на рынке продовольственных товаров автономного округа соответствуют общероссийским, необоснованного повышения цен не выявлено.

По результатам мониторинга РСТ Югры необоснованного роста тарифов на коммунальные услуги, а также превышения установленного уровня платы граждан не выявлено. Информация о результатах мониторинга ежемесячно печатается в официальных источниках опубликования нормативных правовых актов органов государственной власти автономного округа – газете «Новости Югры», печатном издании «Собрание законодательства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» и размещается на сайте РСТ Югры.

Демография

Численность постоянного населения автономного округа на 1 января 2022 года, по оперативной информации Федеральной службы государственной статистики, составила 1 702,2 тыс. человек (на 1 января 2021 года – 1 687,7 тыс. человек).

Естественный прирост населения за январь-март 2022 года составил 1 332 человека (январь-март 2021 года – 1 302 человека). Число родившихся – 4 546 человек (январь-март 2021 года – 4 663 человека). Число умерших – 3 214 человек (январь-март 2021 года – 3 361 человек). Рождаемость в Югре превышает смертность в 1,4 раза.

Югра входит в число субъектов-лидеров Российской Федерации с наилучшими показателями естественного движения населения за январь-март 2022 года:

по коэффициенту рождаемости 12-е место с показателем 10,8 на 1 000 населения (РФ – 8,9 на 1 000 населения);



по коэффициенту естественного прироста населения 5-е место с показателем 3,1 на 1000 населения (РФ – убыль 7,4 на 1000 населения);

по коэффициенту смертности 4-е место с показателем 7,7 на 1 000 населения (РФ – 16,3 на 1 000 населения).

В автономном округе за январь-март 2022 года миграционный прирост населения составил 1903 человек (январь-март 2021 год – прирост 2525 человек), который сформировался за счет прироста международной миграции из стран СНГ (1950 человек).

Демографическая политика в автономном округе направлена на увеличение продолжительности жизни населения, рост рождаемости, сохранение и укрепление здоровья населения, сокращение уровня смертности, регулирование внутренней и внешней миграции.

Состояние здоровья и уровень смертности населения отражаются на показателе ожидаемой продолжительности предстоящей жизни населения, которая по итогам 2021 года в автономном округе составила 72,01 лет, в Российской Федерации – 70,06 лет (в 2020 году по автономному округу – 72,87).

Источник информации: <https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiie/>

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

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

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

Не выявлено.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Таблица 8.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект
Вид объекта недвижимости	- Рынок земельных участков - Рынок зданий и сооружений - Рынок встроено-присоединенных помещений - Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок встроено-присоединенных помещений
Экономическая активность	- Активный рынок недвижимости - Неактивный рынок недвижимости	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	- Рынок купли-продажи - Рынок аренды - Рынок ипотеки - Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок купли-продажи
Тип объекта	- Производственно-складского назначения - Офисно-торгового (свободного) назначения	Офисно-торгового (свободного) назначения
Способ совершения сделки	- Первичный рынок недвижимости - Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	- Уникальные объекты - Редкие объекты - Широко распространенные объекты	Широко распространенные объекты



Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	- Доходная недвижимость - Условно доходная недвижимость - Бездоходная недвижимость	Условно доходная недвижимость
Фактическое использование	Вид фактического использования оцениваемого объекта (В случае неиспользования определяется, по виду деятельности, которую участники рынка признают типичной для района объекта оценки)	Нежилое помещение

Таким образом, сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как вторичный рынок встроено-присоединенных помещений офисно-торгового (свободного) назначения на территории г. Сургута.

Анализ фактических данных будет производиться оценщиком на основании информации о ценах предложений объектов нежилой недвижимости, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по экономическому окружению и характеру застройки г. Сургута.

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

На сегодняшний день рынок нежилой недвижимости г. Сургут динамично развивается, сегмент коммерческой недвижимости характеризуется широким спектром предложений.

В октябре 2022 года на рынке коммерческой недвижимости г. Сургут выставлено около 1 104 объектов коммерческого назначения, предлагаемых к продаже либо к аренде. Структура коммерческой недвижимости по видам сделок представлена на рисунке 8.1.



Рисунок 8.1. Процентное соотношение объявлений, представленных на рынке недвижимости

Согласно рисунку 8.1. количество предложений по продаже незначительно превышает количество предложений по аренде (аренда – 547 объектов, продажа - 557).

Рассмотрим и проанализируем следующие показатели предложения:

- 1) Количество объявлений;
- 2) Площадь;
- 3) Стоимость.

Рынок продажи коммерческой недвижимости г. Сургут на октябрь 2022 года имеет вид:

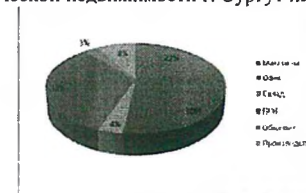


Рисунок 8.2. Структура предложения по продаже коммерческой недвижимости



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Около половины из них приходится на офисы и помещения свободного назначения, на магазины приходится около 124 объекта, предложения о продаже общепита представлены лишь 3% (15 объявлений).

Предложения по продаже в зависимости по площади представлены в следующих количествах:

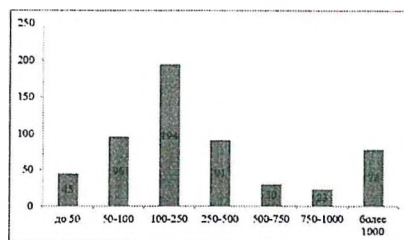


Рисунок 8.3. Распределение предложений по продаже нежилой недвижимости по площади

Из данных диаграммы видно, что наибольшим спросом пользуются помещения площадью до 100-250 и 50-100 кв. м. При том, основная масса предложений из трех диапазонов представлена объявлениями о продаже офисов и помещений свободного назначения (76 и 170 предложений соответственно из общего объема).

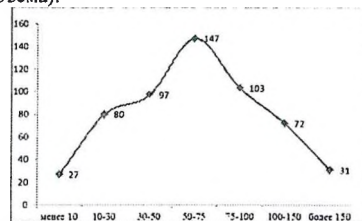


Рисунок 8.4. Распределение минимальной и максимальной рыночной стоимости предложений в продаже (тыс. руб./кв. м.)

Наибольшее количество предложений выявлено в ценовом диапазоне 50-75 и 75-100 тысяч рублей за кв. м. В первом преобладают помещения свободного назначения, во втором – офисные помещения. Наименьшее количество предложений в обоих диапазонах приходится на производственные помещения и помещения общественного питания.

Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке коммерческой недвижимости, на дату оценки – 04 октября 2022 г. Поэтому были проанализированы предложения о продаже недвижимости за 2022 год, но не позднее даты оценки – 04 октября 2022 г.

Таблица 8.2. Информация о продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Назначение (использование) объекта	Офисно-торговое (Свободного назначения)	Офисно-торговое (Свободного назначения)	Офисно-торговое (Свободного назначения)	Офисно-торговое (Свободного назначения)	Офисно-торговое (Свободного назначения)
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка	Цена	Цена	Цена	Цена	Цена предложения.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
	предложения, торг	предложения, торг	предложения, торг	предложения, торг	торг
Период продажи / дата оценки	Август, 2022 г.	Сентябрь, 2022 г.	Сентябрь, 2022 г.	Сентябрь, 2022 г.	Октябрь, 2022 г.
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, р-н Центральный, ул. Энтузиастов, 17	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, р-н Центральный, ул. Восход, 21	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, р-н Центральный, ул. Рабочая, 31/2	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, р-н Северо-Восточный жилой, 34-й микрорайон	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, р-н Северный промышленный, мкр. Квартал 2А, Нефтеюганское шоссе
Физическое состояние здания, в котором расположен объект	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Требуется капитального ремонта (без отделки)	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Нет	Нет
Расположение относительно «красной» линии	На «красной» линии	На «красной» линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Этаж	1	Цокольный	Цокольный	2	1
Общая площадь, кв. м	106,4	35,4	217,8	309,7	1 752,8
Рыночная стоимость, руб.	6 714 000	3 100 000	15 900 000	17 999 000	75 000 000
Рыночная стоимость, руб./кв. м.	63 102	87 571	73 003	58 118	42 789
Источник информации	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_106.4_m_2539	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_35.4_m_2308371_615	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_217.8_m_2381374437	https://surgut.domclick.ru/card/sale_of_fice_1546684540	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/276510941/

Диапазон цен за 1 кв. м офисно-торговой недвижимости (свободного назначения) составляет 42 789 – 87 571 руб./кв. м. Цены зависят от местоположения, технического состояния, класса конструктивных систем, состояния отделки, площади и др. факторов.

Источник информации: <http://domofond.ru/>; <http://www.irr.ru/>; <http://www.avito.ru/>; <http://cian.ru/>; <https://vsn.ru/>; <https://ruads.org/>.

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

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

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



8.5. Обоснование значений диапазонов ценообразующих факторов

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

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

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

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

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

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

Таблица 8.3. Корректировки на уторгование, %

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Высококласные офисы (Офисы классов А,В)	7,5	4,4	10,6
Офисные объекты класса С и ниже	9,6	5,7	13,5
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,5	3,8	11,2
Стрит-ритейл	9,0	5,0	13,0
Объекты свободного назначения	10,0	5,8	14,2
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,5	6,8	16,2

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 413).

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

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги предлагались к продаже раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения



оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

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

Таблица 8.4. Корректировка на местонахождение в пределах города

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,88	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,72	0,75
Окраины городов, промзоны	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 139).

6. *Тип объекта.* На оценку рыночной стоимости недвижимости так же влияет такой фактор как тип здания, т.е. отдельно стоящее здание либо встроенное помещение. Если объект оценки отличен от объектов-аналогов, есть необходимость внесения соответствующей корректировки.

Таблица 8.5.Корректировка на тип объекта

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Объекты офисной недвижимости			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 301).

7. *Состояние отделки.* На стоимость 1 кв. м оказывает влияние состояние отделки, а именно: объект с хорошим состоянием отделки, удовлетворительным или без отделки.

Таблица 8.6.Корректировка на состояние отделки

Цены офисно-торговых объектов		Аналог			
		Комфортный ремонт (отделка «премиум»)	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Требуется косметического ремонта	Требуется капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	Комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50
	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26
	Требуется косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
	Требуется капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 384).

8. *Этаж расположения.* На стоимость 1 кв. м оказывает влияние «удобство пользования объектом», а именно объект на первом этаже; объект в цокольном этаже, объект на втором этаже и выше.

Таблица 8.7.Корректировка на этаж

Таблица 6.7. Корректировка на 1%			
Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Объекты офисной недвижимости			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,68	0,82



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,68	0,74
--	------	------	------

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 323).

9. Расположение относительно «красной» линии. Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор.

Таблица 8.8. Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал
Объекты офисной недвижимости		
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83 0,91

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 161).

10. Наличие отдельного входа. Стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа.

Таблица 8.9. Корректировка на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал
Объекты офисной недвижимости		
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,93	0,92 0,94

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 344).

11. Физическое состояние. В настоящей оценке общий физический износ в процентном выражении определен оценщиком нормативным методом без разбивки на устранимый и неустранимый физический износ, для определения технического состояния конструктивных элементов и объекта в целом воспользуемся следующей таблицей:

Таблица 8.10. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	15	Отличное	Практически новый объект. Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически не целесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости.
15	35	Хорошее	
35	60	Удовлетворительное	
60	80	Неудовлетворительное	
80	100	Аварийное	

*Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.php>

Таблица 8.11. Корректировка на физическое состояние

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,94	0,91
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с	0,63	0,85	0,73



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	видным износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием			
Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,37	0,57	0,46

* <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2878-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

12. Площадь. Цена 1 кв. м объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв. м снижается. Корректировка на площадь определялась в соответствии с таблицей:

Таблица 8.12. Корректировка на площадь

Объект аналог	менее 40	40-100	100-250	250-600	600 – 1 500	свыше 1 500
Объект оценки						
менее 40	1,00	0,92	0,86	0,80	0,74	0,64
40-100	1,09	1,00	0,96	0,90	0,84	0,74
100-250	1,16	1,04	1,00	0,93	0,87	0,77
250-600	1,25	1,11	1,08	1,00	0,94	0,64
600 – 1 500	1,35	1,19	1,15	1,06	1,00	0,90
свыше 1 500	1,56	1,35	1,30	1,19	1,11	1,00

* Сборник корректировок: Сегмент «Офисно-торговая недвижимость» по состоянию на 01.01.2017 г. (<https://docplayer.com/71876409-Sbornik-nedvizhimost.html>)

** Поскольку подобного исследования в Ханты-мансийском автономном округе не производилось, для определения корректировки решено руководствоваться результатами исследования рынка Омской области. Данный шаг является приемлемым, поскольку общая конъюнктура рынка недвижимости в городах, по крайней мере, в части относительных показателей, не может сильно отличаться.

8.6. Основной вывод

Анализ рынка коммерческой недвижимости подготовлен специалистами ООО «Центр экономического содействия» на основании информации о рынке недвижимости г. Сургута, которая публикуется в средствах массовой информации, а также в интернете на информационных сайтах, сайтах агентств недвижимости.

На основании анализа рынка помещений офисно-торгового (свободного) назначения оценщик пришел к следующему заключению:

По данным опроса представителей агентств недвижимости и строительных компаний рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого нежилого помещения может находиться в диапазоне 42 789 – 87 571 руб.



9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа особенностей оцениваемого объекта и состояния рынка.

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете подразумевает такое использование объекта оценки, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую стоимость объекта на дату оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Таблица 9.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки

Факторы	Торговое помещение	Производственно-складское помещение	Офисное помещение	Иное название
Потенциал местоположения	+	-	+	+
Рыночный спрос	+	+	+	+
Законодательная разрешенность	+	+	+	+
Физическая осуществимость	+	-	+	+
Финансовая осуществимость	+	+	+	+
Максимальная эффективность	+	-	+	-
Итого:	6	3	6	5

Исходя из перечисленных критериев и, принимая во внимание место расположения объекта оценки, оценщик пришел к заключению, что наиболее эффективным использованием объекта является использование в качестве помещения офисно – торгового (свободного) назначения.



10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

10.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

10.2.1. Сравнительный подход

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

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

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

На дату оценки имеется информация о ценах предложений по продаже имущества, аналогичного оцениваемому, на рынке нежилых помещений.

Таким образом, сравнительный подход в рамках настоящей оценки применяется.

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

В рамках сравнительного подхода, метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи либо о сделках аренды. Если такая недвижимость на рынке отсутствует, метод сравнения не применим. Любое отличие условий продажи/аренды сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения необходимы достоверность и полнота информации.

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



Данный подход включает сбор данных о рынке продаж, рынке аренды и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен объектов-аналогов, итоговая величина (в рамках сравнительного подхода) имеет важное значение в согласовании результатов, полученных другими подходами к оценке.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Определение стоимости недвижимости методом сравнения производится в следующей последовательности:

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки.

В целях настоящей оценки подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с Объектом оценки, не требующие значительных корректировок.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание месторасположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

В качестве единицы сравнения может выступать:

- цена за единицу общей (полезной, арендной) площади строения (кв. м);
- цена за единицу объема строения;
- цена за квартиру или комнату, помещение;
- цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице, прочее);
- одно парковочное или машиноместо и т.д.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м нежилого помещения.

Выбор объектов-аналогов

Применение метода сравнения продаж для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках или предложениях с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Оценщик отказался от использования объектов №4 и №5, так как они расположены в нежилых зданиях, в то время как Объект оценки расположен в жилом доме, данное отличие может привести к искажению рыночной стоимости Объекта оценки.

Таким образом, для целей настоящей оценки, в качестве объектов-аналогов принимаются



объекты №№ 1-3, так как они наиболее схожи с объектом оценки.

Оценщиком подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с Объектом оценки, не требующие значительных корректировок, учитывая допущения на которых основывается настоящая оценка. Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже.

Таблица 10.1. Информация об объектах аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Назначение (использование) объекта	Офисно-торговое (Свободное назначение)	Офисно-торговое (Свободного назначения)	Офисно-торговое (Свободного назначения)	Офисно-торговое (Свободного назначения)
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка	Цена сделки	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период продажи / дата оценки	Дата оценки – 04 октября 2022 г.	Август. 2022 г.	Сентябрь. 2022 г.	Сентябрь. 2022 г.
Местоположение	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Ленинградская, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, р-н Центральный, ул. Зипунастов, 17	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, р-н Центральный, ул. Восход, 21	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, р-н Центральный, ул. Рабочая, 31/2
Физическое состояние здания, в котором расположен объект	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Требуется капитальный ремонт (без отделки)	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Расположение относительно «красной» линии	Внутри квартала	На «красной» линии	На «красной» линии	Внутри квартала
Этаж	1	1	Цокольный	Цокольный
Общая площадь, кв. м	90	106,4	35,4	217,8
Рыночная стоимость, руб.	-	6 714 000	3 100 000	15 900 000
Рыночная стоимость, руб./кв. м.	-	63 102	87 571	73 003
Источник информации	-	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_106.4_m_2539	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_35.4_m_2308371615	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_217.8_m_2381374437

Обоснование внесенных корректировок

Передаваемые права.

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



Условия финансирования

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

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

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены. В нашем случае условия финансирования объектов-аналогов идентичны с объектом оценки, корректировки не требуется.

Условия продажи

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

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

Корректировка на уторгование определяется в соответствии с ниже представленной таблицей.

Таблица 10.2. Корректировка на уторгование, %

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Высококласные офисы (Офисы классов А,В)	7,5	4,4	10,6
Офисные объекты класса С и ниже	9,6	5,7	13,5
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,5	3,8	11,2
Стрит-ритейл	9,0	5,0	13,0
Объекты свободного назначения	10,0	5,8	14,2
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,5	6,8	16,2

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 413).

Коммерческая привлекательность объекта оценки с учетом назначения, местоположения и технического состояния можно оценить на уровне среднего. Таким образом, чтобы как-то учесть в расчетах вероятность того, что покупателю удастся сторговаться с продавцом, тем самым не завысив стоимость предложения по объектам-аналогам, оценщиком было принято решение в качестве скидки на торг применить среднюю величину скидки для объектов свободного назначения – 10,0%. Корректировки составили 0,900.

Фактор времени продажи

Под корректировкой цен на фактор времени продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия



новых законов, налоговых норм, а так же в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги предлагались к продаже раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась. В данном случае, вся информация об объектах аналогах действительна на дату оценки, вследствие чего влияние данного фактора на величину рыночной стоимости объекта исключено.

Местоположение в пределах города

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Таблица 10.3. Корректировка на местонахождение в пределах города

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,88	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,72	0,75
Окраины городов, промзоны	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 139).

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в центре административных районов, следовательно, корректировка составит 1,00.

Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)

На стоимость коммерческой недвижимости оказывает влияние тип объекта, а именно встроенное помещение или отдельно стоящее здание.

Таблица 10.4. Корректировка на тип объекта

Таблица 10.4. Корректировки на тип объекта			
Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Объекты офисной недвижимости			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 301).

Объект оценки и объекты-аналоги являются встроенными помещениями, следовательно, корректировка составит 1,00.

Состояние отделки

На стоимость 1 кв. м оказывает влияние состояние отделки, а именно: объект без ремонта, объект, требующий косметического ремонта, объект со стандартным ремонтом, объект с ремонтом «люкс».

Таблица 10.5. Корректировка на состояние отделки объекта

Цены офисно-торговых объектов		Аналог			
		Комфортный ремонт (отделка «премиум»)	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Требуется косметического ремонта	Требуется капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	Комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50
	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26
	Требуется косметического	0,75	0,90	1,00	1,13



Цены офисно-торговых объектов	Аналог			
	Комфортный ремонт (отделка «премиум»)	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт (без отделки)
	ремонта			
Требуется капитальный ремонт (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 38-4).

Состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов №2 и №3 – типовой ремонт (отделка «стандарт»), следовательно, корректировка составит 1,00. Состояние отделки объекта-аналога №1 - требует капитального ремонта (без отделки), следовательно, корректировка составит 1,26.

Этаж расположения

На стоимость 1 кв. м оказывает влияние «удобство пользования объектом», а именно объект на первом этаже; объект в цокольном этаже, объект на втором этаже и выше.

Таблица 10.6. Корректировка на этаж

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Объекты офисной недвижимости			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,68	0,82
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,68	0,74

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 32-3).

Объект оценки и объект-аналог №1 расположены на первом этаже, следовательно, корректировка составит 1,00. Объекты-аналоги №2 и №3 расположены в цокольных этажах, следовательно, корректировка составит 1,33 (=1/0,75).

Расположение относительно «красной» линии

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор.

Таблица 10.7. Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Объекты офисной недвижимости			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0,91

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 161).

Объект оценки и объект-аналог №3 расположен внутри квартала, следовательно, корректировка составит 1,00. Объект-аналог №2 расположен на «красной» линии, но не имеет на нее выход, следовательно, корректировка составит 1,00. Объект-аналог №1 расположен на «красной» линии, следовательно, корректировка составит 0,87.

Наличие отдельного входа

Стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа.

Таблица 10.8. Корректировка на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Объекты офисной недвижимости			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,93	0,92	0,94

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 34-4).

Объект оценки и объекты-аналоги имеют отдельный вход, следовательно, корректировка составит 1,00.

Физическое состояние

В настоящей оценке общий физический износ в процентном выражении определен оценщиком нормативным методом без разбивки на устранимый и неустранимый физический износ, для определения технического состояния конструктивных элементов и объекта в целом воспользуемся следующей таблицей:

Таблица 10.9. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	15	Отличное
15	35	Хорошее
35	60	Удовлетворительное
60	80	Неудовлетворительное
80	100	Аварийное

*Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.html>

Таблица 10.10. Корректировка на физическое состояние объекта

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,94	0,91
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,63	0,85	0,73
Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существующим износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,37	0,57	0,46

* <https://stairi.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhnosti/2878-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhnosti-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

По данным, предоставленным Заказчиком, а так же по данным визуального осмотра, техническое состояние здания, в котором расположен Объект оценки, определено как удовлетворительное. Износ составляет 60%, исходя из максимального значения интервала диапазона удовлетворительного состояния (35%-60%).

Техническое состояние зданий, в которых расположены объекты-аналоги, находятся в хорошем состоянии, следовательно, корректировка составит 0,80 (=0,73/0,91).



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Площадь

Цена 1 кв. м объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв. м снижается. Корректировка на площадь определялась в соответствии с таблицей:

Таблица 10.11. Корректировка на площадь

Объект аналог	меньше 40	40-100	100-250	250-600	600 – 1 500	свыше 1 500
Объект оценки						
меньше 40	1,00	0,92	0,86	0,80	0,74	0,64
40-100	1,09	1,00	0,96	0,90	0,84	0,74
100-250	1,16	1,04	1,00	0,93	0,87	0,77
250-600	1,25	1,11	1,08	1,00	0,94	0,64
600 – 1 500	1,35	1,19	1,15	1,06	1,00	0,90
свыше 1 500	1,56	1,35	1,30	1,19	1,11	1,00

* Сборник корректировок. Сегмент «Офисно-торговая недвижимость» по состоянию на 01.01.2017 г. (<https://docplayer.com/71876409-Sbornik-nedvizhimosti.html>)

** Поскольку подобно исследованию в Ханты-мансийском автономном округе не производилось, для определения корректировки решено руководствоваться результатами исследования рынка Омской области. Данный шаг является приемлемым, поскольку общая конфигурация рынка недвижимости в городах, по крайней мере, в части относительных показателей, не может сильно отличаться.

Площадь Объекта оценки находится в диапазоне «40-100 кв. м», площадь объектов-аналогов №1 и №3 находится в диапазоне «100-250 кв. м», следовательно, корректировка составит 0,96, площадь объекта-аналога №2 находится в диапазоне «меньше 40 кв. м», следовательно, корректировка составит 1,09.

Весовые коэффициенты. Обоснование весовых коэффициентов

Веса для расчета средневзвешенного значения рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес, и наоборот, стоимости, полученной наибольшим количеством корректировок, соответствует наименьший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где:}$$

K – искомый весовой коэффициент; n – номер аналога; S_A – сумма корректировок по всем аналогам; $S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет; S_1 – сумма корректировок 1-го аналога; S_2 – сумма корректировок 2-го аналога; S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таблица 10.12. Расчет рыночной стоимости

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь помещения, кв. м	90	106,4	35,4	217,8
Рыночная стоимость, руб.	-	6 714 000	3 100 000	15 900 000
Рыночная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м	-	63 102	87 571	73 003
Внесение корректировок				
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	63 102	87 571	73 003
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	63 102	87 571	73 003
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	63 102	87 571	73 003
Корректировка на условия рынка (уторгование)	-	0,900	0,900	0,900
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	56 792	78 814	65 703
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	56 792	78 814	65 703
Корректировка на месторасположение в пределах города	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	56 792	78 814	65 703
Корректировка на тип недвижимости	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	56 792	78 814	65 703
Корректировка на расположение относительно «красной» линии	-	0,87	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	49 409	78 814	65 703
Корректировка на наличие отдельного входа	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	49 409	78 814	65 703
Корректировка на состояние отделки	-	1,26	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	62 255	78 814	65 703
Корректировка на этаж	-	1,00	1,33	1,33
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	62 255	104 823	87 385
Корректировка на физическое состояние	-	0,80	0,80	0,80
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	49 804	83 858	69 908
Корректировка на площадь	-	0,96	1,09	0,96
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	47 812	91 405	67 112
Сумма корректировок по аналогам	-	73	72	67
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,0137	0,0139	0,0149
Сумма нормированных удельных весов	-	0,042500		
Весовые коэффициенты	-	0,3224	0,3271	0,3506
Взвешенная стоимость, руб./кв. м	-	15 415	29 899	23 529
Рыночная стоимость за 1 кв. м после корректировки, руб./кв. м	68 843	-	-	-
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	6 195 870,00			

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

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (20%), руб.
Ветроенно-пристроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 90 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер: 86:10:0000000:7944, адрес (местоположение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Ленинградская, д. 3	6 195 870,00 (Шесть миллионов сто девяносто пять тысяч восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек	5 163 225,00 (Пять миллионов сто шестьдесят три тысячи двести двадцать пять) рублей 00 копеек



10.2.2. Затратный подход

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

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

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

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

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

1. Определение стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования (для объектов недвижимости).
2. Определение восстановительной или замещающей стоимости улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке на дату оценки.
3. Определение дополнительных затрат, необходимых для того, чтобы довести недвижимость до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений.
4. Определение подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли.
5. Определение величины общего накопленного износа улучшений.
6. Определение восстановительной стоимости объекта оценки с учетом износа, путем вычитания величины накопленного износа из суммарной стоимости строительства (приобретения) $(2+3+4-5)$.
7. Оценка рыночной стоимости недвижимости $(6+1)$.

Подход к оценке текущей (восстановительной) стоимости базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта. В данном случае отсутствует возможность корректного определения количественных характеристик оцениваемого помещения в связи с тем, что оно является частью здания. Выявление количественных параметров объекта оценки может привести к ошибкам, которые существенно повлияют на результат рыночной стоимости. Так же Оценщику не известны случаи подобного приобретения такого рода объектов, когда покупатель-частное лицо приобретал помещение в здании путём его строительства.

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

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

10.2.3. Доходный подход

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



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

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

Так как на дату оценки у Оценщика нет информации об условиях аренды, то требования методологии доходного подхода выполнить невозможно.

В связи с тем, что не выполняется основное условие применение доходного подхода (наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы и расходы, ст.16 ФСО-1) применить методы доходного подхода при расчете рыночной стоимости единого объекта оценки не представляется возможным.

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

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

**11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ****11.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов**

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов.

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

В рамках настоящей оценки использовался сравнительный подход. В связи с тем, что в рамках данного подхода был собран достаточный массив данных и проведены соответствующие корректировки к аналогам, было принято решение присвоить использованному подходу удельный вес равный 1,00.

Таблица 11.1.Согласование результатов оценки (рыночная стоимость)

Подходы к оценке	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость, руб.
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Сравнительный подход	6 195 870,00	1,00	6 195 870,00
Затратный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	6 195 870,00		

11.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, полученная как итога обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетом стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений, с учетом округления на дату оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (20%), руб.
Встроенно-пристроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 90 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер: 86:10:0000000:7944, адрес (местоположение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Ленинградская, д. 3	6 195 870,00 (Шесть миллионов сто девяносто пять тысяч восемьсот семьдесят рублей 00 копеек)	5 163 225,00 (Пять миллионов сто шестьдесят три тысячи двести двадцать пять) рублей 00 копеек

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

«Необходимо отметить, что, согласно п. 30 ФСО № 7, сделанный Оценщиком вывод о стоимости Объекта оценки и цена, установленная в ходе реальной сделки, могут отличаться ввиду различных факторов, возникающих по причинам, не зависящим от Оценщика, к которым относятся отклонения исходных данных, возникающих из-за неточности собираемой информации, содержащей лишь усредненные значения показателей, и отклонения в расчетах стоимости, возникающих вследствие выполнения ряда математических и логических операций над исходными данными. В рамках настоящего Отчета стандартное отклонение результата оценки, принимается равным коэффициенту детерминации модели расчета рыночной стоимости. Так как модели с коэффициентом детерминации выше 70 % признаются достоверными, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки, составляют $\pm 30\%$ »

Отчет составил оценщик

Дата составления отчета: 04 октября 2022 г.



Н. А. Скрипник

**12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ**

№ 6350/22

об определении рыночной стоимости объекта оценки – Встроенно-пристроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 90 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер: 86:10:0000000:7944, адрес (местоположение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Ленинградская, д. 3



https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35.4_m_2308371615

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_217.8_m_2381374437



Результатом исследования на Угличском водохранилище является создание карты «Определение фоновых значений содержания биогенных элементов в фоновых водоемах водосборного бассейна водохранилища» и Угличского водохранилища, а также «Определение фоновых значений содержания биогенных элементов в фоновых водоемах водосборного бассейна водохранилища».

Валентина и Евгений по-прежнему держатся за руки, а на фоне их улыбок и смеха слышны звуки музыки.

Следствие о нарушении правил обращения с информацией

На основании запроса от 06.06.2022, поступившего на рассмотрение 08.06.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

ОБЪЕМ РАБОТЫ/ВРЕМЯ РАБОТЫ	ОЦЕНКА	НАЗНАЧЕНИЕ
---------------------------	--------	------------

[illegible][illegible]

Закон № 100-ФЗ от 02.07.2007 г. «О государственном реестре недвижимости» об изменении законодательства

Page 2 of 2

[illegible]

				Лист 4	
Помещение					
№ объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2		Всего разделов: 2	
				Всего листов выписки: 4	
06.06.2022; № КУВН-001/2022-03/6597					
Кадастровый номер:		64.10.050000.0041			
10	Правоустановление и создание или наличие собственности, но отсутствуют ее раскрупненные выделения и провозглашение государственной регистрации права (борьба, приобретение права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости				отсутствует

DATA: 01/01/2019 10:10:10	LOCAL: 01/01/2019 10:10:10	USUARIO: 01/01/2019 10:10:10

СПРАВКА
о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов
имущества казны по состоянию на 01 августа 2022 г.

№ п/п	Наименование и адрес местонахождения объекта, инвентарный номер, прочие дополнительная информация об объекте	Значение, единица измерения	Балансовая стоимость, (руб.)	Начисленная амортизация, (руб.)	Остаточная стоимость, руб.
1	Встроенно-пристроенное нежилое помещение № 3, 3-й Ленинградская, д. 3 инвентарный № 116851029078 кадастровый № 86:11:001000:0:0944	66 м2	300 141,90	130 417,12	169 724,78
			300 141,90	130 417,12	169 724,78

Примечание

Информация о начисленной амортизации по объекту не следует указывать в
подметках приема-передачи (при выбытии) объекта. Сумма начисленной
амортизации указывается на определенную дату. При приеме-передаче (выбытии)
объекта сумма начисленной амортизации указывается на дату совершения операции
с объектом.

И.о. начальника отдела бухгалтерского учета
и отчетности департамента
имущественных и земельных отношений

А. А. Серафим

Серафима Анжелика Александровна
8 (3462) 52-53-16

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ
ХАНТЫ-МАНСКОГО
АВТОНОМНОГО ОКРУГА - ЯНГЫ
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА
ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ул. Воевод, 4, г. Сургут,
Томская область, Ханты-Мансийский
автономный округ - Югра, 578406
Телефон: (3462) 52-021
E-mail: hantymansiysk@yandex.ru
№ 13-56237 (202) от 16.08.2022

**ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА**

Встроенно-пристроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: город
Сургут, улица Ленинградская, дом 3, общей площадью 90 метров квадратный,
введено в реестр муниципального имущества на основании договора от 24.07.1996
№ 1676, распоряжение главы Администрации города Сургута от 02.08.1996 № 1263,
распоряжение Мэра города Сургута от 27.02.1997 № 472 и письма-согласования
комитета по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского
автономного округа от 27.02.1997 № 01-33-116К.
Регистровый № 092548472.

И.и. директора департамента

В. А. Шаров

Гуля Ольга Евгеньевна
телеф. (3462) 52-81-56
e-mail: gulya.olg@yandex.ru

Российская Федерация
Тюменская область

Существующее городское муниципальное унитарное предприятие
"Имущество технической инвентаризации"

район Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

город Сургут

район города

Технический паспорт

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

№ 3 по улице (пр-т.) Ленинградская

Встроенно-пристроенное нежилое помещение, расположенное
на 1-ом этаже 5-ти этажного жилого дома.

№ в реестре объектов	11 0101 001 008 815 410 0101 0001
Инвентарный номер	781351001.001.001.001.001.001
№ в реестре объектов	2
№ кадастровый номер	86:11:001000:0:0944

Составлено по состоянию на

18.08.2022 г.

Исполнитель
Исх. № 18.08.2022
указание: ранее в документах, выданных
МФУ, было указано не корректно

Техническое описание объектов недвижимости
1. Общие сведения

Земельный участок, край
участка
расположение
диспозиция объекта
пятизначный номер
застроенный номер
земельный
архитектурный
длина линии
техническое описание
интерпретация
интерпретация

Технический объект, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
г. Сургут, ул. Ленинградская, д.
Встроенно-пристроенное нежилое помещение
№ 116851029078
№ 116851029078
Общая площадь 90,0 м2
Административно-территориальное
А. А1

2. Состав объекта

Объект	Наличие составляющих объекта	Краткое описание	Общая площадь (кв. м)	Площадь застроенной (кв. м)	Примечание
A	Встроенно-пристроенное помещение	Объект - встроенно-пристроенное помещение, расположенное на 1-ом этаже 5-ти этажного жилого дома	75,0		
A1	Основной пристрой	Пристрой - пристрой, Служб. помещение, Парковочное место, Пристрой на 1-ом этаже	90,0	29,6	

Общая площадь здания	90,0	м2
Площадь застроенной территории	99,6	м2

3. Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект (у не) поставлен на учет	Факт, дата постановки на учет	Получен, дата
1	Встроенно-пристроенное нежилое помещение	Договор от 24.07.1996 № 1676 Распоряжение главы администрации города Сургута от 02.08.1996 № 1263 Распоряжение мэра города Сургута от 27.02.1997 № 472 Письмо-согласование комитета по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа от 27.02.1997 № 01-33-116К	Никитин И.А.	28.08.2022

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

10. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИХ ПОСЛАДАНИЯ

Наименование	Деталь	Полное наименование	Техническое описание	Условное обозначение	Количество	Примечание
1	Фундамент	бетонный			10	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные			10	
3	Перегородки	кирпичные			10	
4	Крыша	деревянная			10	
5	Полы	бетонные			10	
6	Двери	деревянные			10	
7	Окна	деревянные			10	
8	Внутренние перегородки	кирпичные			10	
9	Внешние перегородки	кирпичные			10	
10	Итого:				100	

Условное обозначение: 100/100

17

11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИХ ПОСЛАДАНИЯ

Наименование	Деталь	Полное наименование	Техническое описание	Условное обозначение	Количество	Примечание
1	Фундамент	бетонный			10	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные			10	
3	Перегородки	кирпичные			10	
4	Крыша	деревянная			10	
5	Полы	бетонные			10	
6	Двери	деревянные			10	
7	Окна	деревянные			10	
8	Внутренние перегородки	кирпичные			10	
9	Внешние перегородки	кирпичные			10	
10	Итого:				100	

Условное обозначение: 100/100

18

12. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖЕЛЫХ ПРИСТРОЕК, ИЗОТАПЛИВАЕМЫХ ПОДАВЛОВ, СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК

Наименование	Деталь	Полное наименование	Техническое описание	Условное обозначение	Количество	Примечание
1	Фундамент	бетонный			10	
2	Наружные стены	кирпичные			10	
3	Перегородки	кирпичные			10	
4	Крыша	деревянная			10	
5	Полы	бетонные			10	
6	Двери	деревянные			10	
7	Окна	деревянные			10	
8	Внутренние перегородки	кирпичные			10	
9	Внешние перегородки	кирпичные			10	
10	Итого:				100	

Условное обозначение: 100/100

19

13. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИХ ПОСЛАДАНИЯ

Наименование	Деталь	Полное наименование	Техническое описание	Условное обозначение	Количество	Примечание
1	Фундамент	бетонный			10	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные			10	
3	Перегородки	кирпичные			10	
4	Крыша	деревянная			10	
5	Полы	бетонные			10	
6	Двери	деревянные			10	
7	Окна	деревянные			10	
8	Внутренние перегородки	кирпичные			10	
9	Внешние перегородки	кирпичные			10	
10	Итого:				100	

Условное обозначение: 100/100

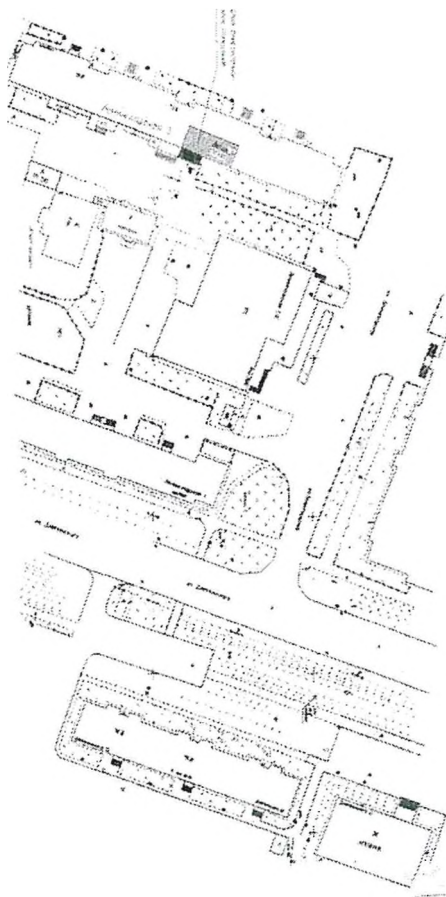
20

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



СИМУИ					
"Бюджетный ассигнованный"					
Лист	Потребный план	Потребный план	Потребный план	Потребный план	Потребный план
№1	г. Сургут	г. Сургут	г. Сургут	г. Сургут	г. Сургут
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Подпись	Подпись
01.12.2021	Сургутский С.В.	Сургутский С.В.	Сургутский С.В.	Сургутский С.В.	Сургутский С.В.
01.12.2021	Костюков М.В.	Костюков М.В.	Костюков М.В.	Костюков М.В.	Костюков М.В.



Ситуационный план

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

2.2. В случае, если имущество не находится в пользовании у Арендатора, передать Имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора, по акту приема-передачи Арендатору.

Арендатор обязуется:

2.3. Использовать имущество исключительно по прямому назначению в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

2.4. Содержать арендуемое Имущество, в том числе места общего пользования в полной исправности и образцовом санитарном, противопожарном состоянии. Выделять для этих целей необходимые лимиты, фонды, ассигнования.

2.5. Нести все расходы и производить необходимые действия для исполнения требований Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Своевременно и за свой счет производить поверку, замену и введение в эксплуатацию приборов учета.

2.6. Не допускать использования территории, прилегающей к арендуемому Имуществу, с нарушением санитарных и технических норм.

2.7. При использовании Имущества не совершать действий, нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц.

2.8. В случае проведения перепланировки или переоборудования, повлекших необходимость внесения изменений в техническую документацию, Арендатор самостоятельно и за свой счет в течение 30-и календарных дней изготавливает и предоставляет Арендодателю технический паспорт, технический план и диск (в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»), записанный кадастровым инженером, учитывающий внесенные изменения. 2.9. Своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт арендуемого Имущества и мест общего пользования.

2.10. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за три месяца о предстоящем освобождении Имущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном освобождении.

2.11. Не производить продажу, безвозмездную передачу другим лицам, не использовать в виде залога, вклада в уставный фонд, не совершать других действий, последствием которых может быть отчуждение Имущества, а также не сдавать арендуемое Имущество в субаренду третьим лицам без согласия Арендодателя.

2.12. По истечении срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его прекращении, вернуть в семидневный срок Арендодателю по передаточному акту арендованное Имущество и все произведенные в течение всего срока аренды на арендуемом имуществе переустройства, а также улучшения, составляющие его принадлежность, неотделимые без вреда для конструкций имущества, в состоянии полной исправности и пригодности для дальнейшего пользования, без мусора и имущества Арендатора.

Договор аренды муниципального имущества
(встроенного нежилого помещения)

№ 0

г. Сургут

«04» 06 2021

Муниципальное образование городской округ город Сургут Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора департамента имущественных и земельных отношений Администрации города (далее – Департамент) Дворникова Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 05.10.2021 № 419, с одной стороны, и межрегиональная общественная организация по содействию в решении задач в области экологии «Эконадзор», именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице председателя комитета Слюсарева Евгения Витальевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. На основании ч. 9 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Арендодатель передает Арендатору во временное пользование за плату муниципальное имущество – встроенно-пристроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Сургут, ул. Ленинградская, д. 3 с кадастровым номером 86:10:0000000:7944 (далее – Имущество), являющееся собственностью муниципального образования городской округ город Сургут.

Целевое назначение объекта – для размещения аппарата управления некоммерческой организации.

Рыночная стоимость Имущества – 6 065 850 руб.

Площадь Имущества составляет – 90,0 кв. метра.

Имущество отвечает санитарным и техническим нормам игодно для эксплуатации.

1.2. Срок аренды устанавливается с 01.12.2021 по 30.11.2026.

1.3. Стоимость Имущества определяется на момент его сдачи в аренду.

2. Права и обязанности

Арендодатель обязуется:

2.1. После получения от Арендатора подписанного и скрепленного печатью договора, оформить его и передать один экземпляр договора Арендатору.

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

2.24. В срок с 20 по 25 число каждого месяца получать счёт на возмещение расходов, предусмотренных пунктом 2.23, у уполномоченного структурного подразделения – управления бюджетного учёта и отчетности Администрации города Сургута на бумажном носителе или путем электронного документооборота.

2.25. В срок до 20 числа каждого месяца передавать в ресурсоснабжающие организации на арендодателя данные приборов учёта.

3. Арендная плата и порядок расчетов

За пользование указанным в п. 1.1 настоящего Договора Имуществом устанавливается следующий порядок (механизм) исчисления арендной платы:

3.1. На протяжении срока действия настоящего договора арендная плата определяется на основании действующей методики расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденной муниципальным правовым актом (далее – Методика).

3.2. Расчёт арендной платы является приложением 2 к настоящему Договору.

3.3. Расчёт арендной платы, установленный в приложении 2 к настоящему Договору, может меняться при изменении Методики, а также выполнении перепланировки, согласованной в установленном законодательством и условиями договора порядке. В случае изменения Методики новый размер арендной платы устанавливается согласно требованиям правового акта об изменении Методики.

3.4. Арендатор обязан получать расчёт арендной платы у Арендодателя не позднее 30 января и 31 июля каждого года срока действия договора.

Начисления арендной платы в новом размере осуществляются непосредственно после наступления условий, указанных в пункте 3.3 настоящего Договора, в обязанности по внесению арендной платы в новом размере возникает с даты очередного платежа после получения нового расчёта.

3.5. Внесение арендной платы производится Арендатором на основании настоящего Договора в порядке предоплаты за каждый месяц, до пятного числа текущего месяца, путем перечисления по реквизитам, указанным в приложении № 4 к настоящему Договору. В случае заключения Договора после пятного числа, первый платеж производится в пятидневный срок со дня заключения Договора. При изменении реквизитов для перечисления арендной платы, новые реквизиты направляются Арендатору на юридический адрес, при этом составление дополнительного соглашения не требуется.

3.6. Уплата НДС производится Арендатором самостоятельно в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Ответственность сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии

5. Изменение и расторжение договора

5.1. Даяная редакция договора является окончательной, протоколы разногласий Арендодателем не рассматриваются.

5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному согласию сторон.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Арендодателя в случаях, предусмотренных действующим законодательством, а также в случаях:

- невыполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктом 7.1 настоящего Договора;

- возникновения необходимости у Арендодателя в имуществе;

5.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Арендатора в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

5.5. Арендодатель вправе в одностороннем порядке полностью или частично отказаться от исполнения настоящего Договора (расторжение договора во внесудебном порядке). Основаниями отказа Арендодателя от исполнения договора являются:

- неавнесение Арендатором более двух раз (за весь срок действия настоящего Договора) в установленные Договором сроки арендной платы;

- прекращение деятельности Арендатора;

- невыполнение Арендатором обязательств, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора;

- использование Имущества не в соответствии с назначением, указанным в пункте 1.1 Договора;

- систематическое (2 раза и более) неисполнение предписаний контролирующих служб Администрации города и других уполномоченных органов;

При отказе Арендодателя от исполнения Договора он считается расторгнутым по истечении десяти дней с момента письменного уведомления Арендатора о таком отказе. При этом Арендатор обязан возвратить имущество в соответствии с пунктом 2.12 настоящего Договора.

6. Прочие условия

6.1. Размер арендной платы по договору может быть уменьшен в случае проведения Арендатором капитального ремонта и (или) реконструкции Имущества в соответствии с действующими муниципальными правовыми актами. Решение об уменьшении арендной платы оформляется дополнительным соглашением к Договору.

6.2. Если Имущество, сданное в аренду, выбывает из строя раньше полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает Арендодателю недовнесенную им арендную плату, а также сумму остаточной стоимости

2.13. За три месяца до истечения срока аренды письменно уведомить Арендодателя о намерении продлить срок действия Договора.

2.14. Осуществлять рекламную деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе муниципальными правовыми актами.

2.15. Не нарушать требований к внешнему виду кровли, фасадов зданий, строений, сооружений, установленных действующим законодательством. При необходимости производить ремонт фасада за счёт собственных средств.

2.16. Застраховать Имущество в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего договора от рисков утраты и повреждения до момента прекращения настоящего договора, в пользу Арендодателя на его полную стоимость. В случаях, когда страхование Имущества производится ежегодно или обусловлено ежегодной выплатой страховой премии, Имущество должно быть застраховано не позднее дня, следующего за днём окончания срока действия страхового полиса или дня, следующего за днём уплаты суммы страховой премии. В течение трех рабочих дней после заключения договора страхования или выплаты страховой премии предоставлять Арендодателю копию договора страхования (страхового полиса), а также копию документа, подтверждающего уплату страховой премии.

2.17. В целях проведения проверок состояния Имущества, порядка его использования обязуется обеспечивать представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа к арендуемому Имуществу. Предоставлять документацию в отношении арендуемого Имущества при проведении проверок.

2.18. Организовывать свою работу с соблюдением прав и законных интересов граждан (право на отдых), проживающих в непосредственной близости с арендуемым Имуществом. Не нарушать действующее законодательство в области охраны здоровья населения. Не допускать действий, нарушающих тишину и покой граждан в соответствии с действующим законодательством.

2.19. При возникновении аварийной ситуации сообщать в диспетчерскую службу управляющей организации и незамедлительно, в любое время суток предоставлять доступ к инженерным сетям для устранения аварии.

2.20. В случае аварии тепло-, энерго-, и других сетей по вине Арендатора, принимать все необходимые меры по устранению аварий и их последствий за свой счёт.

2.21. Вносить арендную плату в сроки, установленные пунктом 3.5 настоящего Договора.

2.22. Своевременно в сроки, установленные пунктом 3.4 получать у Арендодателя расчёт арендной платы.

2.23. Ежемесячно, в срок до 30 числа текущего месяца, возмещать расходы бюджета города на оплату коммунальных услуг и содержание общедомового имущества за арендуемое помещение, на основании выставленных счетов путем перечисления средств в доход бюджета.

с настоящим Договором, а по вопросам, не урегулированным настоящим Договором, в соответствии с действующим законодательством.

4.2. За нарушение сроков внесения ежемесячной арендной платы в сроки, установленные пункте 3.5 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.3. За просрочку возврата Имущества в сроки, установленные пунктом 2.12 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,05 процента за каждый день просрочки от полной стоимости подлежащего возврату Имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора.

4.4. За невыполнение какого-либо обязательства, ответственность за которое не предусмотрена пунктами 4.2, 4.3 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1 процент от общей суммы арендной платы за весь срок аренды.

4.5. Убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору, возмещаются виновной стороной в полном объеме сверх штрафных санкций, предусмотренных пунктами 4.2-4.4 настоящего Договора.

4.6. Уплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения взятых на себя обязательств или устранения нарушений.

4.7. Арендатор несёт ответственность за сохранность арендуемого Имущества, в том числе за исправность находящихся в нем инженерных сетей.

4.8. Убытки, причиненные собственному Имуществу Арендатора в случае аварийной ситуации, возмещению не подлежат.

4.9. В случае невыполнения условий пункта 2.20 Арендатор несёт полную ответственность по возмещению Арендодателю ущерба, причиненного в результате возникшей аварийной ситуации по вине Арендатора.

4.10. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества несёт Арендатор.

4.11. В случае невыполнения условий пункта 2.23. Арендатору может быть ограничено или приостановлено предоставление коммунальных услуг с предварительным (в течение 3 дней) извещением Арендатора одним из следующих способов: лично, посредством почтовой связи, либо на адрес электронной почты указанный Арендатором в Договоре. В случае приостановления предоставления коммунальных Арендатору повторное подключение коммунальных услуг производится Арендатором самостоятельно за счёт собственных средств.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



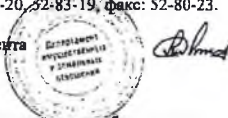
ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

8.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Арендодателя и Арендатора.

Юридические (почтовые) адреса, банковские реквизиты сторон

Арендодатель: Муниципальное образование городской округ город Сургут
Адрес: 628408, г. Сургут, ул. Энгельса, 8
Тел: 52-83-25, 52-83-20, 52-83-19, факс: 52-80-23.

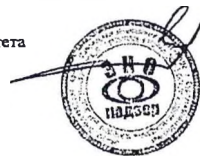
Директор департамента



А.В. Дворников

Арендатор: межрегиональная общественная организация по содействию в решении задач в области экологии «Эконадзор»
Адрес (юридический, почтовый, электронный): 628416, РФ, ХМАО - Югра, Тюменская область, г. Сургут, ул. Ленинградская, д. 3; e-mail: oo@econadzor.com
Тел./факс (3462) 47-00-26, (3462) 94-01-64

Председатель комитета



Е.В. Слосарь

Имущества, определенную как разницу между стоимостью на момент сдачи в аренду и суммой амортизационных отчислений, начисленных за срок аренды.

6.3. По истечении срока настоящего Договора преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок определяется законодательством Российской Федерации.

6.4. Истечение срока аренды по настоящему договору влечет прекращение обязательств сторон по договору.

Стороны не предусматривают возможность продления настоящего Договора на неопределенный срок, продолжения договорных отношений возможно лишь при заключении нового договора.

6.5. Заключение договора аренды на новый срок осуществляется при условии выполнения Арендатором обязательства, предусмотренного пунктом 2.13 настоящего Договора.

6.6. Арендодатель вправе реализовать право на принудительное ограничение доступа Арендатора в Имущество в порядке, предусмотренном муниципальным правовым актом.

7. Пожарная безопасность

7.1. Арендатор обязуется своевременно выполнять предписания или предложения государственного пожарного надзора по устранению причин и условий, способствующих возникновению пожара и его беспрепятственному распространению и гибели людей.

7.2. Арендатор несет ответственность за исправное состояние систем внутреннего противопожарного водоснабжения и их техническое обслуживание, за правильную эксплуатацию, своевременный ремонт и обслуживание электрохозяйства и систем вентиляции, за исправное состояние и наличие первичных средств пожаротушения, за эксплуатацию системы автоматического пожаротушения и установок автоматической пожарной сигнализации.

7.3. Арендатор возмещает ущерб от пожара Имущества, возникшего в результате нарушения противопожарной безопасности, в полном объеме.

8. Заключительные положения

8.1. Взаимоотношения сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Стороны договорились при заключении договора, дополнительных соглашений может быть использовано факсимильное воспроизведение подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронной подписи либо иного аналога собственноручной подписи.

8.3. Споры между сторонами Договора рассматриваются арбитражным судом либо судом общей юрисдикции по месту нахождения Арендодателя.

Департамент имущественных и земельных отношений
Администрации города Сургута

реквизиты для перечисления средств за аренду муниципального имущества

с 18.10.2021

Получатель: УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре
(Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута л/с 04873D07350)

ИНН 8602303825

КПП 860201001

Банк получателя: РКЦ Ханты-Мансийск/УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре г. Ханты-Мансийск

Расчетные счета:

- Номер счета банка получателя средств (номер банковского счета, входящего в состав единого казначейского счета (ЕКС) - указывается в поле «15» платежного поручения) - 40102810245370000007

- Номер счета получателя (номер казначейского счета - указывается в поле «17» платежного поручения) - 031006430600000018700

БИК 007162163

В идентификационной строке платежа указать:

КБК 07011105074040025120

ОКТМО 71876000

В назначении платежа обязательно указать: «А» и дату договора аренды муниципального имущества»

Приложение № 2

к договору аренды
от 07.10.2021 № 5

Расчет арендной платы к договору аренды муниципального имущества составлен в соответствии с ч. 9 ст. 17.1 135-ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 на основании отчетов об оценке № 5877/21 от 07.10.2021 ООО «Центр экономического содействия» и в соответствии с Решением Думы города Сургута от 21.02.2018 № 233-ВИДП «О методике расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города»

Арендодатель: Муниципальное образование городской округ город Сургут

Арендатор: межрегиональная общественная организация по содействию в решении задач в области экологии «Эконадзор»

Адрес арендуемого помещения: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Ленинградская, д. 3

Цель использования помещения: для размещения аппарата управления некоммерческой организации

Рыночная величина арендной платы в соответствии с отчетным № 5877/21 от 07.10.2021 58 130,83

Коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади (К) 0,3

Арендная плата в месяц (без учета НДС) 17 439,00р.

!!! Обращаем внимание, что номер банковского счета, входящего в состав единого казначейского счета (ЕКС) 40102810245370000007, в обязательном порядке указывается в поле «15» платежного поручения.

Расчет составил: гл. специалист отдела ООКУМ Чураева Е.В.

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Копии документов на осуществление оценочной деятельности:

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«01» февраля 2022 г. № 1524
Дата регистрации в реестре Регистрационный номер в реестре

Оценщик:
Скрипник
Надежда Анатольевна

ИНН 720410843045
является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2022 года.

Президент Ассоциации «МСО» Т.В. Годенко



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
тел./факс: (863) 288-42 24
тел./факс: (863) 288-42-30



www.bromso.ru
e-mail: sro-mso@mail.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Скрипник Надежды Анатольевны
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)
о том, что Скрипник Надежда Анатольевна
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)
является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 01.02.2022
года, за регистрационным № 1524

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

КА № 021199-1 «Оценка недвижимости» от 11.06.2021 года
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(далее запрошеном заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Дополные сведения предоставлены по состоянию на 01.02.2022 года.

Дата составления выписки 01.02.2022 года.

Генеральный директор Ассоциации «МСО»



В.О. Гафурова

