

ОПИСЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

к проекту решения Думы города «Об условиях приватизации муниципального имущества при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31)»

1. Копия заявления ООО «КРЦ «ЛЕО» от 16.02.2023 вх. № 38-01-1673/3 на 1 л. в 1 экз.
2. Автоматизированная копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 26.05.2023 на 2 л. в 1 экз.
3. Копия технического плана помещения от 26.07.2022 на 4 л. в 1 экз.
4. Копия договора аренды муниципального имущества от 24.08.2020 № 11 с дополнительными соглашениями №№ 1, 2 на 9 л. в 1 экз.
5. Копия актов сверки от 02.03.2023, 03.03.2023 на 3 л. в 1 экз.
6. Копия выписки из реестра муниципального имущества от 02.03.2023 на 1 л. в 1 экз.
7. Копия справки о балансовой стоимости объекта от 01.03.2023 на 1 л. в 1 экз.
8. Копия акта проверки муниципального имущества от 19.01.2023 на 1 л. в 1 экз.
9. Автоматизированная копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц на 4 л. в 1 экз.
10. Автоматизированная копия выписки из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства на 1 л. в 1 экз.
11. Копия отчета об оценке от 24.05.2023 № 721/23 на 52 л. в 1 экз.
12. Копия экспертного заключения от 01.06.2023 № 22154 в отношении отчета об оценке от 24.05.2023 № 721/23 на 18 л. в 1 экз.
13. Копия акта об оказанных услугах от 02.06.2023 на 1 л. в 1 экз.

Директор департамента имущественных
и земельных отношений Администрации
города

А.В. Дворников

«_____» _____ 2023 г.

Исполнитель:
Третьякова Ольга Васильевна
главный специалист отдела продаж
департамента имущественных и земельных отношений
тел. (3462) 528252
02.06.2023

Общество с ограниченной
ответственностью «Коррекционно-
развивающий центр «Лео»

РФ, 628416, ХМАО-Югра,

г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31

тел.: 8(3462)612054

Директору Департамента
имущественных и земельных отношений
Дворникову Алексею Викторовичу

Прошу предоставить преимущественное право выкупа арендуемого мной
помещения по договору аренды муниципального имущества № 22 от 11.09.2015 г. по
адресу: г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31, площадью 91,5 кв.м.

Ответ прошу направить на эл.почту: leocenter@mail.ru.

Директор ООО «КРЦ «Лео»

16.02.2023 г.



Мугрузина Светлана Николаевна

ДИИЗО



№38-01-1673/3

от: 16/02/2023


Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому
федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 26.05.2023, поступившего на рассмотрение 26.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-121760175			
Кадастровый номер:		86:10:0000000:10936	
Номер кадастрового квартала:		86:10:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		28.01.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 71:136:001:001104360:0100:20001; Условный номер 86-72-22/053/2009-110	
Местоположение:		Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Рабочая, д.31	
Площадь, м2:		91.5	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		1899571.11	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		86:10:0101031:312	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		ТРЕТЬЯКОВА ОЛЬГА ВАСИЛЬЕВНА, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СУРГУТА	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 31094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-121760175			
Кадастровый номер:		86:10:0000000:10936	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ город Сургут
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-72-22/053/2009-110 05.06.2009 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	24.09.2020 09:13:50	
	номер государственной регистрации:	86:10:0000000:10936-86/043/2020-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.09.2020 по 11.09.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Коррекционно-Развивающий Центр "ЛЕО", ИНН: 8602214660, ОГРН: 1148602002966	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды муниципального имущества (встроенного нежилого помещения), № 11, выдан 24.08.2020	
		Дополнительное соглашение к договору аренды муниципального имущества от 24.08.2020 №11, № 2, выдан 21.09.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	




ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3CA8F1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

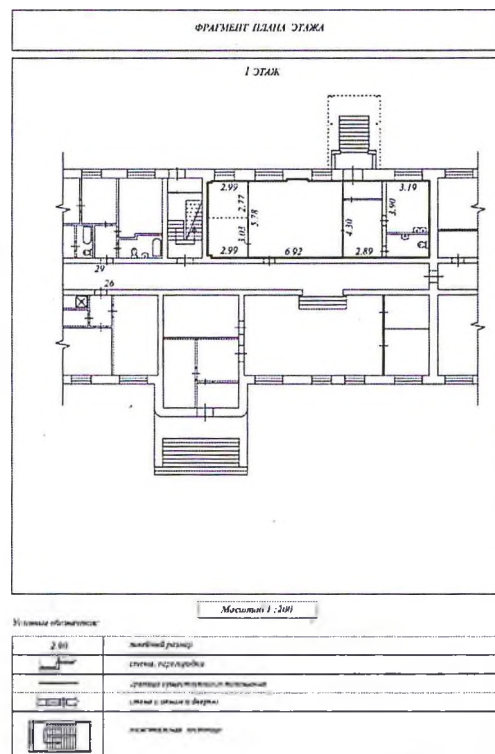
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-121760175			
Кадастровый номер:		86:10:0000000:10936	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

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

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-121760175			
Кадастровый номер: 86:10:0000000:10936		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1:200

<p>полное наименование должности</p>	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094B7974B3CAKF1F07A347CFAD6FA78</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	<p>инициалы, фамилия</p>

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН Помещения
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родителском падеже)</i> Дата подготовки технического плана: «26» июля 2022 г. (число, месяц, год)
Общие сведения о кадастровых работах
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: изменением сведений о площади помещения с кадастровым номером: 86:10:0000000:10936 в результате перепланировки, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Рабочая, дом 31.
2. Сведения о заказчике кадастровых работ: В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления: полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование: Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута основной государственный регистрационный номер: 1218600009000 идентификационный номер налогоплательщика: 8602303825
3. Сведения о кадастровом инженерере: Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии): Арефьева Александра Сергеевна Основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): - Страховой номер индивидуального лицевого счета: 127-103-811 18 Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр : 4386, «27» февраля 2015 г. Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: А СРО "Кадастровые инженеры" Контактный телефон: +79825034315 Почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии), по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: г. Сургут, ул. Югорская, д. 15, кв. 169 aleksashs@mail.ru Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ООО "СБКР", 628406, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Университетская, д. 29/2 Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Договор на оказание услуг, № 362, «25» июля 2022 г.

Исходные данные

Перечень документов, использованных при подготовке технического плана:

№ п/п	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения
1	2	3	4	5	6
1	ПРОЧИЕ	01.02.2022	302-2022/П	Проектная документация выдан: ООО "Акрополь"	-
2	ПРОЧИЕ	31.03.2022	02-02-2402/2	Решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения выдан: Департамент архитектуры и градостроительства, Администрация г. Сургута	Наименование файла: 3. Решение.pdf
3	ПРОЧИЕ	04.05.2022	107	Акт о приемке выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке нежилого помещения выдан: Департамент архитектуры и градостроительства, Администрация г. Сургута	Наименование файла: 4. Акт.pdf
4	План объекта недвижимости	25.07.2022	б/н	Абрис с экспликацией выдан: ООО "СБКР"	Наименование файла: 5. Абрис с экспликацией.pdf
5	Документы, в виде которых предоставляются сведения Единого государственного реестра	22.07.2022	99/2022/4826 21165	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости выдан: ФГИС ЕГРН	-

Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений

1. Сведения о пунктах геодезической сети:

№ п/п	Вид геодезической сети	Название пункта геодезической сети и тип знака	Система координат пункта геодезической сети	Координаты пункта, м		Дата обследования «___» _____ г.		
				Х	У	Сведения о состоянии		
						наружного знака пункта	центра пункта	марки центра пункта
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	-	-	-	-	-	-	-	-

2. Сведения об использованных средствах измерений

№ п/п	Наименование и обозначение типа средства измерений - прибора (инструмента, аппаратуры)	Заводской или серийный номер средства измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) (при наличии) и (или) срок действия поверки
1	2	3	4
1	Лазерный дальномер PD-I, PD-E	052183364	Свидетельство о поверке № С- ГСХ/20-01-2022/125375242 от 20.01.2022 г., до 19.01.2023 г.

Характеристики объекта недвижимости

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	86:10:0000000:10936
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	86:10:0101031
5.1	Номера кадастровых округов	-
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	-
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	-
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	86:10:0101031:312
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	-
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	-
8	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, 628403, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Рабочая, дом 31
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	-
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	-
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Нежилое помещение
13	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
14	Материал наружных стен здания	-

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики		
1	2	3		
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-		
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	-		
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	-		
18	Площадь объекта недвижимости (Р), м², и средняя квадратическая погрешность ее определения, м²	91.5 ± 0.3		
19	Основная(ые) характеристика(и) сооружения и ее (их) значение(я)	Тип	Значение	Единицы измерения
		-	-	-
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-		
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-		
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	1, Этаж		
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-		
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	б/н		
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме	-		
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещение относится к общему имуществу в многоквартирном доме	-		
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	-		
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер
		-	-	-
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Тип и значение основной характеристики
		-	-	-
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-		
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-		

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
30.2	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
30.3	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	-

Заключение кадастрового инженера

Технический план выполнен для внесения изменений в сведения ЕГРН о площади помещения. Площадь изменилась в связи с перепланировкой. Площадь подсчитана в соответствии с приложением 2 к приказу Росреестра №П/0393 от 23.10.2020 г. "Требования к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места" по формуле: $(2.77*2.99-0.12*0.28)+(3.03*2.99-0.18*0.29)+(5.78*6.92+0.13*1.52)+(1.35*2.84)+(4.30*2.89)+(3.90*3.19)+(3.15*1.75)$ и составляет 91,5 кв.м. Решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения и акт о приемке выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке нежилого помещения приложены к техническому плану. Средняя квадратическая погрешность (СКП) составляет - 0,3 кв.м и рассчитывается по формуле: $\sqrt{0.1}$.

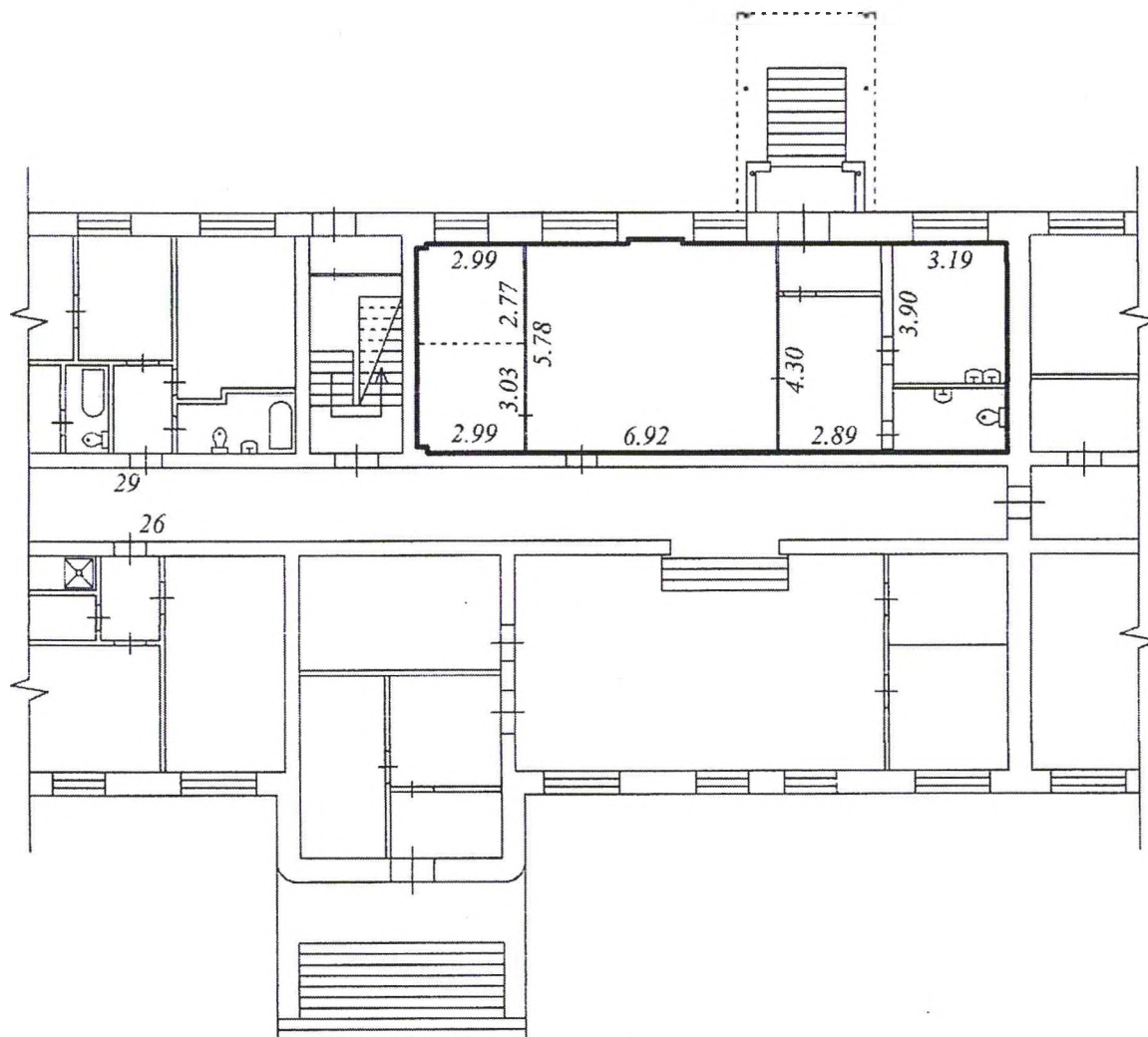
Формула, примененная для расчета средней квадратической погрешности площади:

$$M_{\Sigma} = \sqrt{\sum_{i=1}^n M_i^2}$$

Технический план подготовил кадастровый инженер Арефьева Александра Сергеевна, являющийся членом СРО КИ А СРО "Кадастровые инженеры" (дата вступления в СРО "27" февраля 2015 г. , уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 4386). Сведения о СРО КИ А СРО "Кадастровые инженеры" содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "08" июля 2016 г. N 002).

ФРАГМЕНТ ПЛАНА ЭТАЖА

I ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Условные обозначения:

2.90	линейный размер
	стены, перегородки
	граница существующего помещения
	стена с окном и дверью
	межэтажная лестница

Договор аренды муниципального имущества
(встроенного нежилого помещения) № 14

г. Сургут

« 24 » 08 2020

Муниципальное образование городской округ город Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета по управлению имуществом (далее – Комитет) Емельяновой Риммы, действующего на основании доверенности от 07.11.2019 № 483, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Леотон», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Мугрузиной Светланы Николаевны, 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, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, города Сургут, ул. Рабочая, д. 31, кадастровый номер 86:10:0000000:10936 (далее – Имущество), являющееся собственностью муниципального образования городской округ город Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Целевое назначение объекта – культура, детско-подростковый досуг и спорт.

Рыночная стоимость Имущества – 3 615 000 руб.

Площадь Имущества составляет – 92 кв. метра.

Имущество отвечает санитарным и техническим нормам и пригодно для эксплуатации.

1.2. Срок аренды устанавливается с **12.09.2020** по **11.09.2025**

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.

2.2. Передать Имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора, по акту приема-передачи Арендатору согласно приложению 2 к настоящему договору, после освобождения Имущества от прав третьих лиц.

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».

2.6. Не допускать использования территории, прилегающей к арендованному 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. Не производить перепланировок, переустройств и переоборудования арендуемого Имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного согласия Арендодателя.

2.9. Своевременно производить за свой счёт 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 арендованное Имущество в субаренду третьим лицам без согласия Арендодателя.

2.12. По истечении срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его прекращении, возвратить 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.

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. Заключение договора страхования на арендуемое Имущество в целях уменьшения риска возможных убытков от пожара, воздействия воды, неправомерных действий третьих лиц и др. оборудовать помещение техническими средствами обеспечения безопасности и сохранности имущества (охранная сигнализация, видеонаблюдение и др.). Проект договора страхования предварительно должен быть согласован Арендодателем.

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.

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 и арендодателю данные приборов учёта.

3. Арендная плата и порядок расчетов

3. 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 3 к настоящему Договору.

3.3. Расчёт арендной платы, установленный в приложении 3 к настоящему Договору, может меняться при изменении Методики. В этом случае 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, а обязанность 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 пятого числа текущего месяца, путем перечисления по реквизитам, указанным в приложении № 4 к настоящему Договору. В случае заключения Договора после пятого 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 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 (пени) 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 5 процентов 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 течении 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.

5. Изменение и расторжение договора

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

5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению 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;

- возникновении 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:

- невнесение 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 Имушества в соответствии с действующими муниципальными правовыми актами. Решение об уменьшении арендной платы оформляется дополнительным соглашением к Договору.

6.2. Если Имушество, сданное в аренду, выбывает из строя раньше полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает Арендодателю недовнесенную им арендную плату, а также сумму остаточной стоимости Имушества, определенную как разница 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 влечёт прекращение обязательств сторон по договору.

Стороны не предусматривают возможность продления настоящего Договора на неопределенный срок, продолжение 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. Досрочное освобождение Имушества (до прекращения в установленном порядке действия Договора и возврата Имушества в соответствии с пунктом 2 статьи 655 Гражданского кодекса Российской Федерации) не является основанием прекращения обязательств Арендатора по внесению арендной платы.

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 несёт 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 Имушества, 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 договоров, 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.

8.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Арендодателя, Арендатора и один для регистрирующего органа.

Юридические (почтовые) адреса, банковские реквизиты сторон

Арендодатель: Муниципальное образование городской округ город Сургут Ханты-Мансийского автономного округа-Югры

Адрес: 628408, г. Сургут, ул. Энгельса, 8

Тел: 52-83-25, 52-83-20, 52-83-19, факс: 52-80-23.

Председатель комитета



Р. Емельянова

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Леотон»

Адрес: 628416, г. Сургут, ул. Майская, д. 1, офис 55

Тел./факс 8 (3462) 61-20-54, 89090475345, E-mail: leocenter@mail.ru

ИНН 8602214660, КПП 860201001

ОГРНИП 1148602002966

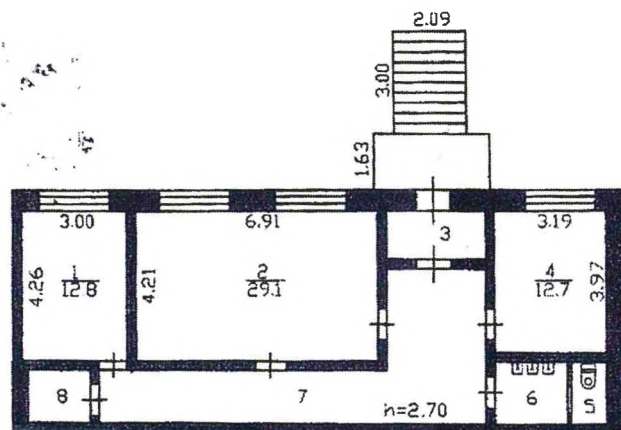
Директор



С.Н. Мугрузина

Приложение № 1
к договору аренды
от «24» 08 2020 г. № 11

1 этаж



Лит А
Н=2.95

СТМУП		
"Бюро технической инвентаризации"		
Лист №1	Подписанное на строение Лит А г. Сургут ул. Рабочая №11	
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество
08.08.2020	инженер	Панова М.В.
08.08.2020	проверил	Кропивцева Н.Н.

Приложение № 2

к договору аренды

от «24» 08 2020 г. № 11

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Сургут

«22» 09 2020 года

Муниципальное образование городской округ город Сургут Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета по управлению имуществом Емельяновой Риммы, действующего на основании доверенности № 483 от 07.11.2019, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Леотон», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Мугрузиной Светланы Николаевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, принимает в арендное пользование муниципальное имущество, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, города Сургут, ул. Рабочая, д. 31, кадастровый номер 86:10:0000000:10936.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:


Р. Емельянова

Арендатор:


С.Н. Мугрузина

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 отчета об оценке № 101-Н от 29.06.2020 ООО "Городская служба оценки и экспертизы" и в соответствии с Решением Думы города Сургута от 21.02.2018 № 233-VIDГ "О методике расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города"

Арендодатель: Муниципальное образование городской округ город Сургут

Арендатор: ООО "Леотон"

Адрес арендуемого
помещения: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31

Цель использования
помещения: Культура, детско-подростковый досуг и спорт

Площадь: основная (кв.м.) 92

Рыночная величина арендной платы в месяц в соответствии с
отчетом № 98-Н от 04.06.2020 за 1 кв.м. без учета НДС 520,00

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

Арендная плата в месяц (без учета НДС) 14 352,00р.

Расчет составил: гл. специалист отдела ООИМИ Голубенко Е.А.

Приложение № 4
к договору аренды
от «24» 08 2020 г. № 11

Администрация города Сургута

**Реквизиты для перечисления средств по договору аренды муниципального
имущества:**

Получатель: Управление федерального казначейства по Ханты-Мансийскому
автономному округу – Югре (Администрация города Сургута л/с 04873031020)

ИНН 8602020249

КПП 860201001

Банк получателя: РКЦ г. Ханты-Мансийска

Р/с 40101810565770510001

БИК 047162000

В идентификационной строке платежа указать:

КБК 04011105074040025120

ОКТМО 71876000

**В назначении платежа обязательно указать «№ и дату договора аренды
муниципального имущества»**

**Дополнительное соглашение № 1
к договору аренды муниципального имущества от 24.08.2020 № 11**

город Сургут

« 13 » 03 2022 г.

Муниципальное образование городской округ 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 30.12.2021 № 775, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Леотон», именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Мугрузиной Светланы Николаевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение (далее - Соглашение) к договору аренды муниципального имущества от 24.08.2020 № 11 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Раздел 6 Договора дополнить пунктом 6.7 следующего содержания:
«Арендодатель вправе реализовать право на принудительное ограничение доступа Арендатора в Имущество в порядке, предусмотренном муниципальным правовым актом».
3. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора.
4. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Арендодателя и Арендатора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: Муниципальное образование городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Директор департамента



А.В. Дворников

Арендатор: общество с ограниченной ответственностью «Леотон»

Директор



С.Н. Мугрузина

Чунарева Екатерина Васильевна
тел. 8(3462) 52-83-58

**Дополнительное соглашение № 2
к договору аренды муниципального имущества от 24.08.2020 № 11**

город Сургут

«д 1» 09 2022г.

Муниципальное образование городской округ 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 30.12.2021 № 775, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Коррекционно-Развивающий Центр «ЛЕО», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Мугрузиной Светланы Николаевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение (далее - Соглашение) к договору аренды муниципального имущества от 24.08.2020 № 11 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. В преамбуле Договора слова «общество с ограниченной ответственностью «Леотон» заменить словами «общество с ограниченной ответственностью «Коррекционно-Развивающий Центр «ЛЕО»».

2. Пункт 1.1 раздела 1 Договора в части площади имущества читать в следующей редакции:

Площадь Имущества составляет – 91,5 кв. метра.

3. Пункты 2.24, 2.25 раздела 2 Договора изложить в следующей редакции:

«2.24. В срок с 20 по 25 число каждого месяца получать счет на возмещение расходов, предусмотренных пунктом 2.23, у муниципального казенного учреждения «Казна городского хозяйства» на бумажном носителе или путем электронного документооборота.

2.25. В срок до 20 числа каждого месяца передавать в ресурсоснабжающие организации и муниципальному казенному учреждению «Казна городского хозяйства» данные приборов учета».

4. Приложение № 1 к Договору изложить в редакции согласно Приложению № 1 к настоящему Дополнительному соглашению.

5. Приложение № 3 к Договору изложить в редакции согласно Приложению № 2 к настоящему Дополнительному соглашению.

6. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

7. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Арендодателя и Арендатора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: Муниципальное образование городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Директор департамента



А.В. Дворников

Арендатор: общество с ограниченной ответственностью «Коррекционно-Развивающий Центр «ЛЕО»

Директор



С.Н. Мугрузина

Чунарева Екатерина Васильевна
тел. 8(3462) 52-83-58

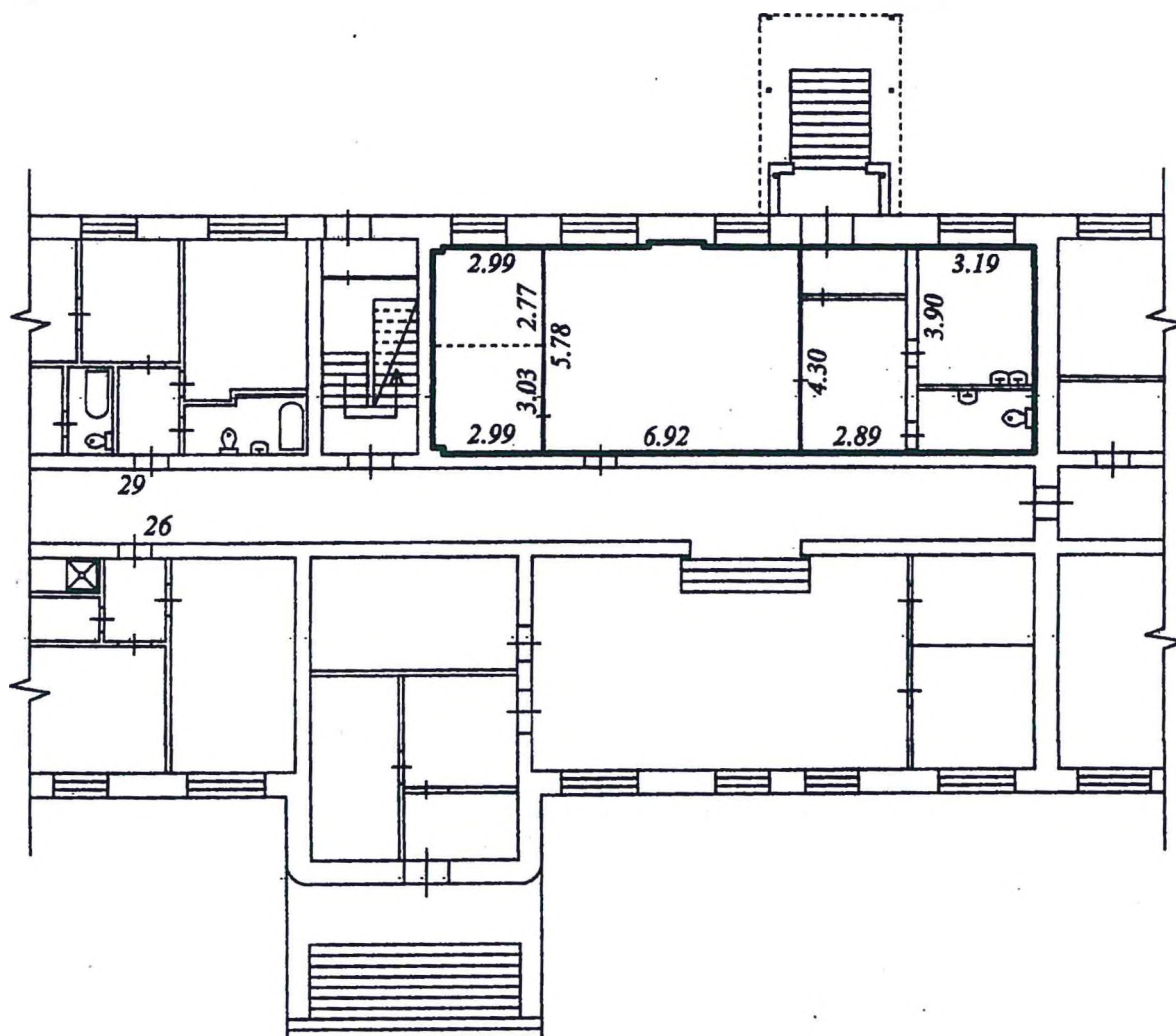
Handwritten signature

ФРАГМЕНТ ПЛАНА ЭТАЖА

Приложение № 1

к дополнительному соглашению
от 11.09.21 № 2

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Условные обозначения:

2.90	линейный размер
	стены, перегородки
	граница существующего помещения
	стена с окном и дверью
	межэтажная лестница

..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 отчета об оценке № 101-Н от 29.06.2020 ООО "Городская служба оценки и экспертизы" и в соответствии с Решением Думы города Сургута от 31.05.2022 № 135-VII ДГ "О внесении изменений в решение Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ "О методике расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города" и действует

Арендодатель: Муниципальное образование городской округ Сургут

Арендатор: ООО "КРЦ "ЛЕО"

Адрес арендуемого
помещения: г. Сургут, ул. Рабочая 31

Цель использования
помещения: культура, детско-подростковый досуг и спорт

Площадь: основная (кв.м.) с 15.08.2022 91,5

Арендная плата в месяц (без учета НДС) 14 274,00р.

Расчет составил: гл. специалист отдела ОИМИ



Чунарева Е.В.

АКТ СВЕРКИ от 03 марта 2023 г.
 между Департаментом имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута
 и ООО "Коррекционно-Развивающий Центр "ЛЕО"/НФО (8602214660)

с 01.01.2023 по 15.02.2023 (КБК : 07011105074040025120, 120012 пеня)

Дата операции	Документ		Содержание документа	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута		ООО "Коррекционно-Развивающий Центр "ЛЕО"/НФО (8602214660)	
	дата	№		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
			Сальдо на начало периода	-	-	-	-
			Договор № 11 от 24.08.2020				
			Сальдо на начало периода	-	-	-	-
			Всего оборотов	-	-	-	-
			Сальдо на конец периода	-	-	-	-

По данным Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута на 16.02.2023 г. задолженность отсутствует.

Департамент имущественных и земельных отношений Администрации
города Сургута

Начальник отдела БУиО УПУиО

Исполнитель

8(3462) 52-83-65

Э.М. Геворгян

(расшифровка подписи)

Л.В. Кобахидзе

(расшифровка подписи)

ООО "Коррекционно-Развивающий Центр "ЛЕО"/НФО
(8602214660)

Главный бухгалтер

Исполнитель



АКТ СВЕРКИ от 03 марта 2023 г.
 между Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута
 и ООО "Коррекционно-Развивающий Центр "ЛЕО"/ИФО (8602214660)

с 01.01.2023 по 15.02.2023 (КБК 07011105074040025120, 120010 аренда плата)

Дата операции	Документ		Содержание документа	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута		ООО "Коррекционно-Развивающий Центр "ЛЕО"/ИФО (8602214660)	
	дата	№		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
			Сальдо на начало периода	—	43 998,00		
			Договор № 11 от 24.08.2020				
			Сальдо на начало периода	—	43 998,00		
31.01.2023	09.02.2023	38-05-520/3	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода по договору аренды муниципального имущества за январь 2023	14 274,00	—		
05.02.2023	09.02.2023	38-05-520/3	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода по договору аренды муниципального имущества за февраль 2023	14 274,00	—		
			Всего оборотов	28 548,00	—		
			Сальдо на конец периода	—	15 450,00		
			Всего оборотов	28 548,00	—		
			Сальдо на конец периода	—	15 450,00		

По данным Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута на 16.02.2023 г. задолженность Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута составляет 15 450,00 (Пятнадцать тысяч четыреста пятьдесят рублей 00 копеек).

Департамент имущественных и земельных отношений Администрации
 города Сургута

Начальник отдела БУиО УПУиО

Исполнитель

8(3462) 52-83-65


 (подпись)

Э.М. Геворгян
 (расшифровка подписи)


 (подпись)

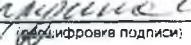
Л.В. Кобахидзе
 (расшифровка подписи)

ООО "Коррекционно-Развивающий Центр "ЛЕО"/ИФО
 (8602214660)

Главный бухгалтер

Исполнитель


 (подпись)


 (расшифровка подписи)


 (подпись)


 (расшифровка подписи)



АКТ СВЕРКИ от 2 марта 2023 г.

между МКУ "Казна городского хозяйства"
и Общество с ограниченной ответственностью "Коррекционно-Развивающий Центр "ЛЕО"

с 01.01.2022 по 16.02.2023 (Счет 120535)

Документ		Содержание документа	МКУ "Казна городского хозяйства"		Общество с ограниченной ответственностью "Коррекционно-Развивающий Центр "ЛЕО"	
дата	№		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
		Сальдо на начало периода	--	--		
		Договор №11 от 24.08.2020 (Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества)				
		Сальдо на начало периода	--	--		
20.04.2022	17	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества	8 245,09	--		
03.06.2022	60	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества по адресу ул. Рабочая д.31 по договору аренды № 11 от 24.08.2020г. по счету 17 от 20.04.2022 год. за январь . НДС не облагается.	--	4 122,54		
03.06.2022	62	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества по адресу ул. Рабочая д.31 по договору аренды № 11 от 24.08.2020г. по счету 17 от 20.04.2022 год. за январь . НДС не облагается.	--	4 122,55		
07.06.2022	84	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за февраль 2022 год	10 253,86	--		
21.06.2022	186	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за март 2022 год	11 783,20	--		
30.06.2022	231	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за апрель 2022 год	9 439,15	--		
29.07.2022	306	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за май 2022 год	8 126,68	--		
01.08.2022	1	Передача расчетов по условным арендным платежам согласно приказу ДИЗО Администрации города от 09.02.2022 №21 по акту приема-передачи от 01.08.2022 №1	--	971,55		
31.08.2022	444	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за июнь 2022 год	5 521,64	--		
30.09.2022	513	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за июль 2022 год	194,45	--		
19.10.2022	551	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за август 2022 год	4 631,58	--		
19.10.2022	552	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества доначисление за июль 2022 год	3 276,47	--		
25.10.2022	109	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества по адресу ул.Рабочая д.31 по договору аренды № 11 от 24.08.2020г. по счету 552 от 19.10.2022 год.НДС не облагается.	--	3 276,47		
25.10.2022	110	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества по адресу ул.Рабочая д.31 по договору аренды № 11 от 24.08.2020г. по счету 551 от 19.10.2022 год. НДС не облагается.	--	4 631,58		
21.11.2022	701	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за сентябрь 2022 год	6 026,86	--		

02.12.2022	123	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества по адресу ул.Рабочая д.31 по договору аренды № 11 от 24.08.2020г. по счету 701 от 21.11.2022 год. НДС не облагается.	--	3 013,43		
02.12.2022	125	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества по адресу ул.Рабочая д.31 по договору аренды № 11 от 24.08.2020г. по счету 701 от 21.11.2022 год. НДС не облагается.	--	3 013,43		
04.08.2022	увед.941	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества по адресу ул.Рабочая д.31 по договору аренды № 11 от 24.08.2020г. по счету 701 от 21.11.2022 год. НДС не облагается.	--	14 674,51		
04.08.2022	увед.942	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества по адресу ул.Рабочая д.31 по договору аренды № 11 от 24.08.2020г. по счету 701 от 21.11.2022 год. НДС не облагается.	--	14 674,52		
07.10.2022	увед.940	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества по адресу ул.Рабочая д.31 по договору аренды № 11 от 24.08.2020г. по счету 701 от 21.11.2022 год. НДС не облагается.	--	194,45		
20.12.2022	783	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за октябрь 2022 год	8 588,46	--		
22.12.2022	130	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества по адресу ул.Рабочая д.31 по договору аренды № 11 от 24.08.2020г. за октябрь 2022 г. НДС не облагается.	--	14 615,32		
20.01.2023	31	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества за ноябрь 2022 год	7 124,61	--		
06.02.2023	10	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества по адресу ул.Рабочая д.31 по договору аренды № 11 от 24.08.2020г. за октябрь 2022 г. по акту сверки .НДС не облагается.	--	8 777,09		
06.02.2023	9	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества по адресу ул.Рабочая д.31 по договору аренды № 11 от 24.08.2020г. за ноябрь 2022 г. счет 31 от 20.01.23	--	7 124,61		
		Всего оборотов	83 212,05	83 212,05		
		Сальдо на конец периода	--	--		
		Всего оборотов	83 212,05	83 212,05		
		Сальдо на конец периода	--	--		

Ноль рублей 00 копеек

МКУ "Казна городского хозяйства"

Главный бухгалтер _____ Павлушева Светлана Ивановна
(подпись) (расшифровка подписи)

Исполнитель _____ Петровская Л.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

тел. 52-50-91

Общество с ограниченной ответственностью
"Коррекционно-Развивающий Центр "ЛЕО"

Главный бухгалтер _____
(подпись) (расшифровка подписи)

Исполнитель _____
(подпись) (расшифровка подписи)



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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА
ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

ул. Восход, 4, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628404
Тел./факс (3462)528-021
E-mail: kumi@admsurgut.ru

№ 15-56715 (03) от 02.03.2023
На № 38-01-1673/3 от 16.02.2023



ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Помещение нежилое, расположенное по адресу: город Сургут, улица Рабочая, дом 31, общей площадью 91,5 метра квадратных, введено в реестр муниципального имущества на основании распоряжения Департамента государственной собственности Ханты-Мансийского автономного округа от 04.05.2001 № 640р и распоряжения Администрации города Сургута от 27.08.2001 № 2275.

Реестровый № 0925450.

Директор департамента

А.В. Дворников

Полякова Анастасия Юрьевна
тел. (3462) 52-80-36
e-mail: polyakova_ayu@admsurgut.ru

СПРАВКА

о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов
имущества казны по состоянию на 01 марта 2023 г.

№ п/п	Наименование и адрес местонахождения объекта, инвентарный номер, прочая дополнительная информация об объекте	Значение, единица измерения	Балансовая стоимость, (руб.)	Начисленная амортизация, (руб.)	Остаточная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, ул.Рабочая, д.31 инвентарный № 110851020145 кадастровый № 86:10:0000000:10936	91.5 м2	158 695.08	62 865,02	95 830.06

Примечание:

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

Начальник отдела бухгалтерского учета
и отчетности департамента
имущественных и земельных отношений



Э.М. Геворгян

Кобахидзе Лариса Васильевна
8 (3462) 52-83-65

г. Сургут

«19» 01 2023

АКТ

проверки муниципального имущества,
расположенного по адресу: город Сургут ул. Радогала, 31

Проверка осуществляется в целях контроля целевого использования
муниципального имущества.

Субъект проверки: ООО "Селотон"
ООО "Р.С. ЛЕО"

Руководитель: Мургузина Светлана Николаевна

Объект проверки: жилищное помещение 8-92м²

Проверка проводится специалистами отдела обеспечения использования
муниципального имущества департамента имущественных и земельных
отношений Администрации города в составе:

Юнг В.В.

Представитель пользователя муниципального имущества: _____

директор Мургузина С.Н.

В ходе проверки установлено:

жилищное помещение 8-92м² по адресу
Согласно договору аренды №11
от 24.08.2020.
- помещение №4 коридор
на 1 этаже, стены обшиты, потолка
обшиты, прихожая развешена.
№5 холл 1-го этажа обшиты №6
коридор, стены обшиты, №7 туалет, №8
ванная комната обшиты (ресепшен)
жилищное помещение №8
коридор №9А на 1 этаже обшиты
№10 туалет, №11 туалет, №12
ванная комната обшиты, №13
ванная комната обшиты, №14
ванная комната обшиты, №15
ванная комната обшиты, №16
ванная комната обшиты, №17
ванная комната обшиты, №18
ванная комната обшиты, №19
ванная комната обшиты, №20
ванная комната обшиты, №21
ванная комната обшиты, №22
ванная комната обшиты, №23
ванная комната обшиты, №24
ванная комната обшиты, №25
ванная комната обшиты, №26
ванная комната обшиты, №27
ванная комната обшиты, №28
ванная комната обшиты, №29
ванная комната обшиты, №30
ванная комната обшиты, №31
ванная комната обшиты, №32
ванная комната обшиты, №33
ванная комната обшиты, №34
ванная комната обшиты, №35
ванная комната обшиты, №36
ванная комната обшиты, №37
ванная комната обшиты, №38
ванная комната обшиты, №39
ванная комната обшиты, №40
ванная комната обшиты, №41
ванная комната обшиты, №42
ванная комната обшиты, №43
ванная комната обшиты, №44
ванная комната обшиты, №45
ванная комната обшиты, №46
ванная комната обшиты, №47
ванная комната обшиты, №48
ванная комната обшиты, №49
ванная комната обшиты, №50
ванная комната обшиты, №51
ванная комната обшиты, №52
ванная комната обшиты, №53
ванная комната обшиты, №54
ванная комната обшиты, №55
ванная комната обшиты, №56
ванная комната обшиты, №57
ванная комната обшиты, №58
ванная комната обшиты, №59
ванная комната обшиты, №60
ванная комната обшиты, №61
ванная комната обшиты, №62
ванная комната обшиты, №63
ванная комната обшиты, №64
ванная комната обшиты, №65
ванная комната обшиты, №66
ванная комната обшиты, №67
ванная комната обшиты, №68
ванная комната обшиты, №69
ванная комната обшиты, №70
ванная комната обшиты, №71
ванная комната обшиты, №72
ванная комната обшиты, №73
ванная комната обшиты, №74
ванная комната обшиты, №75
ванная комната обшиты, №76
ванная комната обшиты, №77
ванная комната обшиты, №78
ванная комната обшиты, №79
ванная комната обшиты, №80
ванная комната обшиты, №81
ванная комната обшиты, №82
ванная комната обшиты, №83
ванная комната обшиты, №84
ванная комната обшиты, №85
ванная комната обшиты, №86
ванная комната обшиты, №87
ванная комната обшиты, №88
ванная комната обшиты, №89
ванная комната обшиты, №90
ванная комната обшиты, №91
ванная комната обшиты, №92
ванная комната обшиты, №93
ванная комната обшиты, №94
ванная комната обшиты, №95
ванная комната обшиты, №96
ванная комната обшиты, №97
ванная комната обшиты, №98
ванная комната обшиты, №99
ванная комната обшиты, №100

расши. ст. 1111. 01.01.2022. 6. 11. 01.01.2022
Киса. 11.01.2022.

Исходный текст по возможности,
пока не переписан. 11.01.2022. 6. 11. 01.01.2022.
Исходный текст по возможности,
пока не переписан. 11.01.2022. 6. 11. 01.01.2022.

Исходный текст по возможности,
пока не переписан. 11.01.2022. 6. 11. 01.01.2022.
Исходный текст по возможности,
пока не переписан. 11.01.2022. 6. 11. 01.01.2022.

Вед. Ст. 1111. 01.01.2022.

Исходный текст по возможности,
пока не переписан. 11.01.2022. 6. 11. 01.01.2022.

Исходный текст по возможности,
пока не переписан. 11.01.2022. 6. 11. 01.01.2022.

Исходный текст по возможности,
пока не переписан. 11.01.2022. 6. 11. 01.01.2022.

Исходный текст по возможности,
пока не переписан. 11.01.2022. 6. 11. 01.01.2022.

Исходный текст по возможности,
пока не переписан. 11.01.2022. 6. 11. 01.01.2022.

ВЫПИСКА
из Единого государственного реестра юридических лиц

31.05.2023

№ ЮЭ9965-23-
77711891

дата формирования выписки

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОРРЕКЦИОННО-
РАЗВИВАЮЩИЙ ЦЕНТР "ЛЕО"**

полное наименование юридического лица

ОГРН 1 1 4 8 6 0 2 0 0 2 9 6 6

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по состоянию на

« 31 » мая 20 23 г.
число месяц прописью год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Наименование		
1	Полное наименование на русском языке	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОРРЕКЦИОННО-РАЗВИВАЮЩИЙ ЦЕНТР "ЛЕО"
2	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2228600229636 18.08.2022
3	Сокращенное наименование на русском языке	ООО «КРЦ «ЛЕО»
4	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2228600229636 18.08.2022
Место нахождения и адрес юридического лица		
5	Место нахождения юридического лица	ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА, Г. СУРГУТ
6	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1148602002966 21.04.2014
7	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи о переименовании / переподчинении адресного объекта	2208600692166 24.12.2020
8	Адрес юридического лица	628408, ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА, Г. СУРГУТ, УЛ. МАЙСКАЯ, Д.1, КВ.55

9	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1148602002966 21.04.2014
10	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи о переименовании / переподчинении адресного объекта	2208600692166 24.12.2020
Сведения о регистрации		
11	Способ образования	Создание юридического лица
12	ОГРН	1148602002966
13	Дата регистрации	21.04.2014
14	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1148602002966 21.04.2014
Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица		
15	Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 11 по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
16	Адрес регистрирующего органа	,628408, Ханты-Мансийский - Югра АО,, Сургут г., Республики ул, д 73, корп 1,
17	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2158602227111 22.05.2015
Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица		
18	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	1148602002966 21.04.2014
19	Фамилия Имя Отчество	МУГРУЗИНА СВЕТЛАНА НИКОЛАЕВНА
20	ИНН	860221342570
21	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1148602002966 21.04.2014
22	Должность	ДИРЕКТОР
23	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1148602002966 21.04.2014
24	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи об исправлении технической ошибки в указанных сведениях	2228600442398 18.11.2022
25	Пол	женский
26	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1148602002966 21.04.2014
27	Гражданство	гражданин Российской Федерации
Сведения об уставном капитале / складочном капитале / уставном фонде / паевом фонде		
28	Вид	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ
29	Размер (в рублях)	10000

30	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1148602002966 21.04.2014
Сведения об участниках / учредителях юридического лица		
31	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	1148602002966 21.04.2014
32	Фамилия Имя Отчество	МУГРУЗИНА СВЕТЛАНА НИКОЛАЕВНА
33	ИНН	860221342570
34	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1148602002966 21.04.2014
35	Пол	женский
36	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1148602002966 21.04.2014
37	Гражданство	гражданин Российской Федерации
38	Номинальная стоимость доли (в рублях)	10000
39	Размер доли (в процентах)	100
40	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1148602002966 21.04.2014
Сведения об учете в налоговом органе		
41	ИНН юридического лица	8602214660
42	КПП юридического лица	860201001
43	Дата постановки на учет в налоговом органе	21.04.2014
44	Сведения о налоговом органе, в котором юридическое лицо состоит (для юридических лиц, прекративших деятельность - состояло) на учете	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
45	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2148602032467 22.04.2014
Сведения о регистрации в качестве страхователя по обязательному пенсионному страхованию		
46	Регистрационный номер	027020027257
47	Дата регистрации в качестве страхователя	29.04.2014
48	Наименование территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации	Государственное учреждение - Отделение Пенсионного фонда Российской Федерации по Ханты - Мансийскому автономному округу - Югре
49	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2148602043720 29.05.2014

Сведения о регистрации в качестве страхователя по обязательному социальному страхованию		
50	Регистрационный номер	860202358286021
51	Дата регистрации в качестве страхователя	25.04.2014
52	Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования Российской Федерации	Филиал №2 Государственного учреждения - регионального отделения Фонда социального страхования Российской Федерации по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
53	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2148602040035 08.05.2014
Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности		
Сведения об основном виде деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))		
54	Код и наименование вида деятельности	85.41 Образование дополнительное детей и взрослых
55	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2208600503219 31.08.2020
Сведения о дополнительных видах деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))		
1		
56	Код и наименование вида деятельности	85.11 Образование дошкольное
57	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1148602002966 21.04.2014
2		
58	Код и наименование вида деятельности	85.12 Образование начальное общее
59	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1148602002966 21.04.2014
3		
60	Код и наименование вида деятельности	85.42.9 Деятельность по дополнительному профессиональному образованию прочая, не включенная в другие группировки
61	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2208600503219 31.08.2020
4		
62	Код и наименование вида деятельности	88.10 Предоставление социальных услуг без обеспечения проживания престарелым и инвалидам
63	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2208600503219 31.08.2020

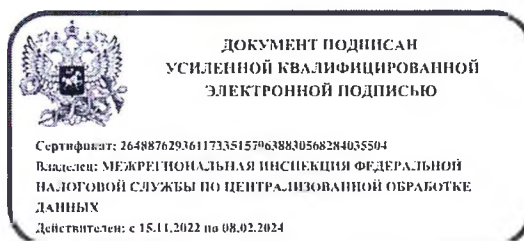
5		
64	Код и наименование вида деятельности	88.99 Предоставление прочих социальных услуг без обеспечения проживания, не включенных в другие группировки
65	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2208600503219 31.08.2020
6		
66	Код и наименование вида деятельности	96.09 Предоставление прочих персональных услуг, не включенных в другие группировки
67	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1148602002966 21.04.2014
Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц		
1		
68	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	1148602002966 21.04.2014
69	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Создание юридического лица
70	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
71	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ СОЗДАНИИ
72	Номер документа	1444
73	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
74	Наименование документа	УСТАВ
75	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ УПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
76	Дата документа	15.04.2014
77	Наименование документа	АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ		
78	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	86 002240923 21.04.2014
2		
79	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2148602032467 22.04.2014
80	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе

81	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
3		
82	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2148602040035 08.05.2014
83	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации
84	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
4		
85	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2148602043720 29.05.2014
86	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации
87	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
5		
88	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2178617530166 31.10.2017
89	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
90	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
91	Наименование документа	P14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД.ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
92	Дата документа	24.10.2017
6		
93	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2208600503219 31.08.2020
94	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
95	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
96	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ P14001
97	Дата документа	24.08.2020

98	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
7		
99	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2208600692166 24.12.2020
100	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, в связи с переименованием (переподчинением) адресных объектов
101	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты- Мансийского автономного округа - Югры
8		
102	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2228600229636 18.08.2022
103	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ
104	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 11 по Ханты- Мансийскому автономному округу - Югре
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
105	Наименование документа	Р13014 Заявление об изменении учр.документа и/или иных сведений о ЮЛ
106	Дата документа	11.08.2022
107	Наименование документа	СВИДЕТЕЛЬСТВО
108	Дата документа	11.08.2022
109	Наименование документа	ПАСПОРТ ГРАЖДАНИНА РФ
110	Наименование документа	УСТАВ
111	Дата документа	11.08.2022
9		
112	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2228600442387 18.11.2022
113	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации физического лица по месту жительства
114	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 11 по Ханты- Мансийскому автономному округу - Югре
10		
115	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2228600442398 18.11.2022
116	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации физического лица по месту жительства

117	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 11 по Ханты- Мансийскому автономному округу - Югре
-----	--	---

Выписка сформирована с использованием сервиса «Предоставление сведений из ЕГРЮЛ/ЕГРИП», размещенного на официальном сайте ФНС России в сети Интернет по адресу: <https://egrul.nalog.ru>



СВЕДЕНИЯ
из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства

31.05.2023

дата формирования сведений

ЮЭ9965-23-21686398

номер

Сведения в отношении:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОРРЕКЦИОННО-РАЗВИВАЮЩИЙ
ЦЕНТР "ЛЕО"**

полное наименование юридического лица

ИНН

8 6 0 2 2 1 4 6 6 0,

содержащиеся в Едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства по состоянию на

10

мая

2023

г.:

число

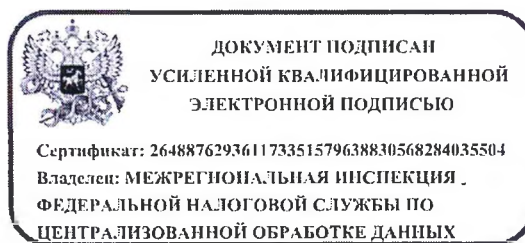
месяц прописью

год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
1	Полное наименование юридического лица	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОРРЕКЦИОННО-РАЗВИВАЮЩИЙ ЦЕНТР "ЛЕО"
2	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	8602214660
3	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1148602002966
4	Место нахождения юридического лица	ХАНТЫ-МАНСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ СУРГУТ ГОРОД
5	Дата внесения сведений о юридическом лице в реестр	01.08.2016
6	Категория субъекта малого или среднего предпринимательства	Микропредприятие
7	Сведения о том, что юридическое лицо является вновь созданным юридическим лицом	Нет
8	Сведения о том, что юридическое лицо является социальным предприятием	Да
9	Сведения о среднесписочной численности работников юридического лица за предшествующий календарный год	1
Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности		
<i>Сведения об основном виде деятельности</i>		
10	Код и наименование вида деятельности	85.41 - Образование дополнительное детей и взрослых
<i>Сведения о дополнительных видах деятельности</i>		
11	Код и наименование вида деятельности	85.11 - Образование дошкольное
12	Код и наименование вида деятельности	85.12 - Образование начальное общее
13	Код и наименование вида деятельности	85.42.9 - Деятельность по дополнительному профессиональному образованию прочая, не включенная в другие группировки
14	Код и наименование вида деятельности	88.10 - Предоставление социальных услуг без обеспечения проживания престарелым и инвалидам

15	Код и наименование вида деятельности	88.99 - Предоставление прочих социальных услуг без обеспечения проживания, не включенных в другие группировки
16	Код и наименование вида деятельности	96.09 - Предоставление прочих персональных услуг, не включенных в другие группировки

Сведения сформированы с сайта ФНС России с использованием сервиса «Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства».



Сведения из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства в электронной форме, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью, обладают юридической силой в соответствии с пунктом 1 и 3 статьи 6 Федерального закона от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи».



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ЗСК-ЦЕНТР

Тюменская область, город Тюмень,
ул. Александра Матросова, д. 1, корп. 2/6, каб. 12,
тел.: 8(3452) 59-30-35
e-mail: zsk-centr@mail.ru

ИНН/КПП 7202187724 / 720301001
Р/сч. № 40702810867100005036
Западно-Сибирское отделение № 8647 ПАО Сбербанк
БИК 047102651 К/сч. 30101810800000000651

Отчёт утверждаю,
Генеральный директор ООО «ЗСК-Центр»

Соловьев М.Н.



ОТЧЕТ № 721/23 об оценке объекта оценки

Объект оценки:	Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 91,5 кв.м., находящееся по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31
Заказчик:	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута
Основание для проведения оценки	Договор № 14 от 13.04.2023 г. на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества
Исполнитель:	ООО «ЗСК-Центр»
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата проведения оценки:	18 мая 2023 г.
Дата составления Отчета:	24 мая 2023 г.

Тюмень, 2023



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

24 мая 2023 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ №721/23

Уважаемый Алексей Викторович!

В соответствии с Договором № 14 от 13.04.2023г. на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества, оценщиком ООО «ЗСК-Центр» выполнена оценка рыночной стоимости объекта оценки: **Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 91,5 кв.м., находящееся по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31.**

Рыночная стоимость¹ объекта оценки на дату оценки 18 мая 2023 г., составляет:

Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 91,5 кв.м., находящееся по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31	5 521 666,67	6 626 000

Оценка объекта произведена на основании документации предоставленной Заказчиком, с использованием открытых источников ценовой и иной информации, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки – ФСО I - VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, ФСО №7, утверждённым Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года; Стандартами и правилами оценочной деятельности «Ассоциации «РОО» в последней редакции.

Развернутая характеристика каждого из объектов приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться сами по себе, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Настоящий отчет предоставлен Заказчику в одном экземпляре.

С уважением,
Генеральный директор ООО «ЗСК-Центр»



¹ Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ЗСК-ЦЕНТР

Тюменская область, город Тюмень,
ул. Александра Матросова, д. 1, корп. 2/6, каб. 12,
тел.: 8(3452) 59-30-35
e-mail: zsk-centr@mail.ru

ИНН/КПП 7202187724 / 720301001
Р/сч. № 40702810867100005036
Западно-Сибирское отделение № 8647 ПАО Сбербанк
БИК 047102651 К/сч. 30101810800000000651

Отчёт утверждаю,
Генеральный директор ООО «ЗСК-Центр»

Соловьев М.Н.



ОТЧЕТ № 721/23 об оценке объекта оценки

Объект оценки:	Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 91,5 кв.м., находящееся по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31
Заказчик:	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута
Основание для проведения оценки	Договор № 14 от 13.04.2023 г. на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества
Исполнитель:	ООО «ЗСК-Центр»
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата проведения оценки:	18 мая 2023 г.
Дата составления Отчета:	24 мая 2023 г.

Тюмень, 2023



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

24 мая 2023 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ №721/23

Уважаемый Алексей Викторович!

В соответствии с Договором № 14 от 13.04.2023г. на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества, оценщиком ООО «ЗСК-Центр» выполнена оценка рыночной стоимости объекта оценки: **Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 91,5 кв.м., находящееся по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31.**

Рыночная стоимость¹ объекта оценки на дату оценки 18 мая 2023 г., составляет:

Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 91,5 кв.м., находящееся по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31	5 521 666,67	6 626 000

Оценка объекта произведена на основании документации предоставленной Заказчиком, с использованием открытых источников ценовой и иной информации, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки – ФСО I - VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, ФСО №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года; Стандартами и правилами оценочной деятельности «Ассоциации «РОО» в последней редакции.

Развернутая характеристика каждого из объектов приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться сами по себе, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Настоящий отчет предоставлен Заказчику в одном экземпляре.

С уважением,
Генеральный директор ООО «ЗСК-Центр»



¹ Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке.



СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо к отчету №721/23	2
1. Задание на оценку	4
2. Применяемые стандарты оценочной деятельности	5
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	5
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	8
6. Основные факты и выводы	8
7. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики	8
7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
7.3. Классы имущества, включаемого в оценку, отличные от основных оцениваемых категорий имущества для объекта оценки	13
7.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	15
7.5. Анализ наиболее эффективного использования недвижимого имущества	18
8. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	19
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	19
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое объект оценки	27
8.3. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление в сегменте рынка объекта оценки объектов-аналогов. Анализ информации о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки	28
8.4. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	32
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки	32
9.1. Основные этапы процесса оценки	32
9.2. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	33
9.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке объекта оценки	34
10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки	35
10.1. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения сравнительным подходом	35
10.2. Согласование результатов подходов, полученных при определении рыночной стоимости недвижимого имущества	64
12. Приложения	66
12.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке	66
12.2. Копии источников информации	68
12.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика	84
12.4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	88



1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 91,5 кв.м., находящееся по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей представлены в документах: 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 15.08.2022г. 2. Технический план помещения от 26.07.2022г.
Существующие имущественные права на объект оценки	Собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Вид права: Собственность Ограничения прав и обременение объекта недвижимости: аренда (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 15.08.2022г.) Ограничения (обременения) права, учитываемые при оценке объекта оценки: не учитываются
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки в целях принятия решения о возможной цене сделки купли-продажи
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная стоимость <i>Предпосылки стоимости:</i> -предполагается сделка с объектом оценки -участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники) -датой оценки является дата направления задания на проведение оценки 18 мая 2023 г. -предполагаемым использованием объекта оценки является наиболее эффективное использование, соответствующее текущему использованию -характер сделки: добровольная сделка
Дата оценки	18 мая 2023 г.
Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки	24 мая 2023 г. – 24 ноября 2023 г.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется электронном виде, а также на бумажном носителе.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки должна быть представлена в виде числа округленного до целого, результат оценки выражается в российских рублях, без учета НДС.
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения	Не требуется



иных расчетных величин
Состав и объем документов
материалов,
предоставленных
заказчиком оценки
(Копии документов
представлены в Приложении
к Отчету)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
15.08.2022г.
Технический план помещения от 26.07.2022г.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и подп. 9 п. 7 федерального стандарта «Отчет об оценке (ФСО VI) в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Таблица 2.1

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Таблица 2.2

Стандарты саморегулируемой организации	
Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 01-01-2022)	Утверждены решением Совета РОО от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28-С

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

В соответствии с подп. 11 п. 7 федерального стандарта «Отчет об оценке (ФСО VI) в отчете об оценке должны содержаться принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки.

3.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не



отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- 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.

3.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)

Специальных допущений в рамках настоящего отчета принято не было.

3.3. Ограничения оценки

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

- 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.

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

Профессиональное суждение об уровне существенности допущений и ограничений оценки.

Приведенные оценщиком в данном отчете допущения и ограничения оценки, по мнению оценщика имеют средний уровень существенности, поскольку отсутствие данных допущений и ограничений может неоднозначно повлиять на определение итоговой стоимости объекта оценки.



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике – юридическом лице

Заказчик	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1218600009000
Дата присвоения ОГРН	16.09.2021 г.
ИНН	8602303825
КПП	860201001
Место нахождения	628404, Тюменская область, ХМАО-Югра, город Сургут, улица Восход, дом 4 Тел. 8 (3462) 52-83-23, 52-82-98. Электронная почта: eritsyan_ls@admsurgut.ru; berillo_na@admsurgut.ru
Контактная информация	

Сведения об оценщиках

Фамилия Имя Отчество

Соловьев Максим Николаевич

Местонахождение Оценщика

г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корп. 2/6, каб. 12
тел./факс 59-30-35
E-mail: zsk-centr@mail.ru

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Член саморегулируемой организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный номер 006584, дата вступления 12.05.2010 года. Дата выдачи свидетельства 22.07.2020г.

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

Диплом о профессиональной переподготовке Тюменского государственного университета ПП-1 №480621 от 03 февраля 2010 г.

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №028218-1 от 18 августа 2021г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 18 августа 2024г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в ОАО «АльфаСтрахование» №7591R/776/500018/23 от 10.04.2022 года. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей с 13 апреля 2023 г. по 12 апреля 2024г. Срок действия страхового полиса по 12.04.2024 г.

Стаж работы в оценочной деятельности

с 12 мая 2010г.

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-Центр»

Краткое наименование

ООО «ЗСК-Центр»

Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1087232028300

Дата присвоения ОГРН

08 июля 2008 г.

Место нахождения

г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корп. 2/6, каб. 12
тел./факс (3452) 59-30-35

Страхование ответственности юридического лица

Полис к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/22190046582 от 21 июля 2022 года в РЕСО гарантия. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.08.2022 г. по 31.07.2023г

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

Настоящим ООО «ЗСК-Центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «ЗСК-Центр» 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

Сведения о саморегулируемой организации оценщиков

Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Телефон: +7 (495) 662 7425
Электронная почта: info@srroo.ru
Сайт: <http://srroo.ru/>

Ассоциация «Русское общество оценщиков»

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование привлеченных организаций и степень их участия	Иные организации к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались
Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия	Иные специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта	Договор № 14 от 13.04.2023г. на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества		
Заказчик	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута, действующий от имени муниципального образования городской округ Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, в лице директора департамента Дворникова Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 30.11.2022 № 496		
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-Центр», в лице генерального директора Соловьева Максима Николаевича, действующего на основании Устава		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Полная информация идентифицирующая объект оценки представлена в разделе 7.2, таблица 7.2.2		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (в том числе НДС)	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	не использовался	6 626 000	не использовался
Итоговые величины стоимости Объекта оценки ² на дату оценки 18 мая 2023г.	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
	Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 91,5 кв.м., находящееся по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31	5 521 666,67	6 626 000
Ограничения и пределы применения итоговой стоимости	Выводы Оценщика о величине рыночной стоимости объекта оценки действительны только на дату оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью, а также датой оценки. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки		
Порядковый номер отчета	721/23		
Дата составления отчета	24 мая 2023г.		
Дата проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки произведен 18 мая 2023 г.		

7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ*Согласно подп. 10 п. 7 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете**2 Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке*



должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащему юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 15.08.2022г.;

2. Технический план помещения от 26.07.2022г.

7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

7.2.1. Сведения об имущественных правах, связанных с объектом оценки. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 7.2.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Регистратор: 15.08.2022	
Сведения об объекте недвижимости		Сведения об обременениях	
Объект недвижимости		Сведения об обременениях	
Лист № 1 из 1		Лист № 1 из 1	
15.08.2022		15.08.2022	
Кадастровый номер		86-72-22-051-2009-110	
1		Местонахождение объекта оценки	
2		1.1	
3		2.1	
4		3.1	
5		6	
7		8	
9		10	
11		12	
13		14	
15		16	
17		18	
19		20	
21		22	
23		24	
25		26	
27		28	
29		30	
31		32	
33		34	
35		36	
37		38	
39		40	
41		42	
43		44	
45		46	
47		48	
49		50	
51		52	
53		54	
55		56	
57		58	
59		60	
61		62	
63		64	
65		66	
67		68	
69		70	
71		72	
73		74	
75		76	
77		78	
79		80	
81		82	
83		84	
85		86	
87		88	
89		90	
91		92	
93		94	
95		96	
97		98	
99		100	

Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 15.08.2022г.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое имущество, не проводится. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.

Информация, предоставленная Заказчиком (в том числе справки, таблицы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной. У Оценщика нет оснований считать иначе.

7.2.2. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки



Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена, балансовая стоимость не повлияет на определение рыночной стоимости.

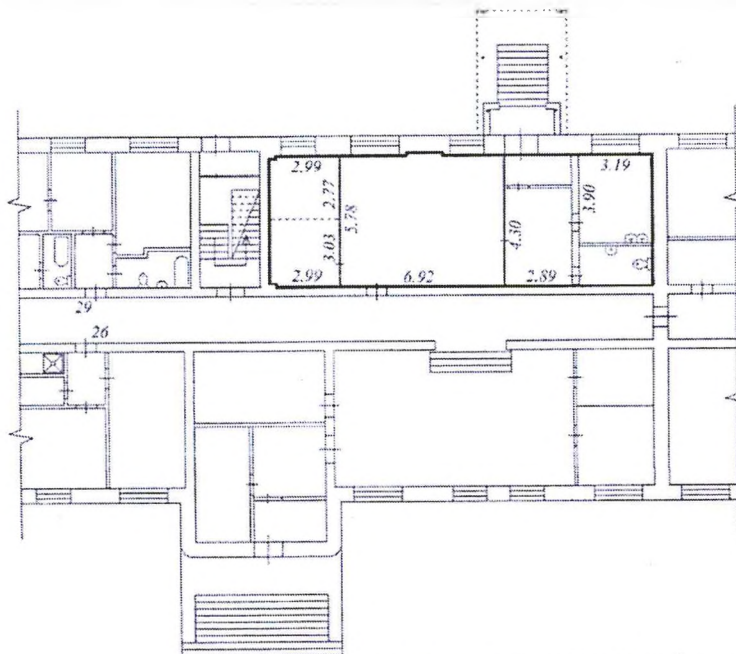
7.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Физические свойства объекта оценки

Таблица 7.2.2

Наименование показателя	Значение показателя
Наименование	Помещение
Назначение	Нежилое
Местоположение	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31
Кадастровый номер:	86:10:0000000:10936
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	86:10:0101031:312
Этаж расположения	Этаж № 1
Кадастровая стоимость, руб.	1769802,16
Площадь, кв.м	91,5
Источник информации:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 15.08.2022г.

План части этажа

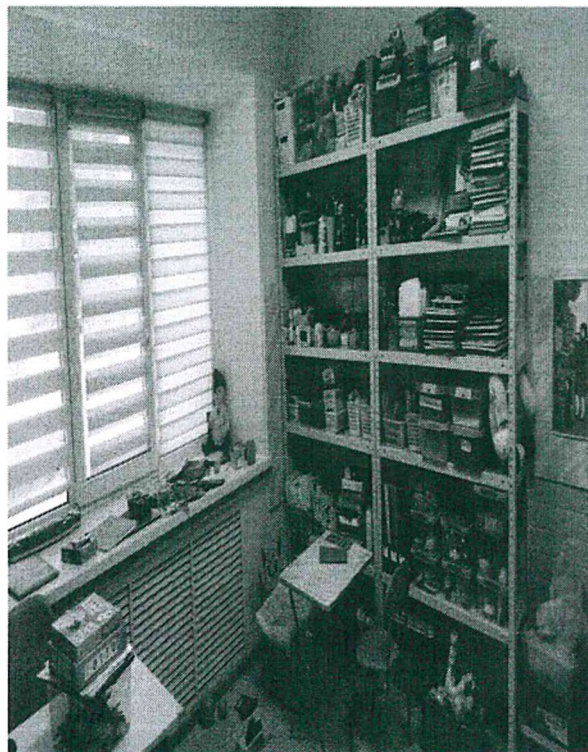
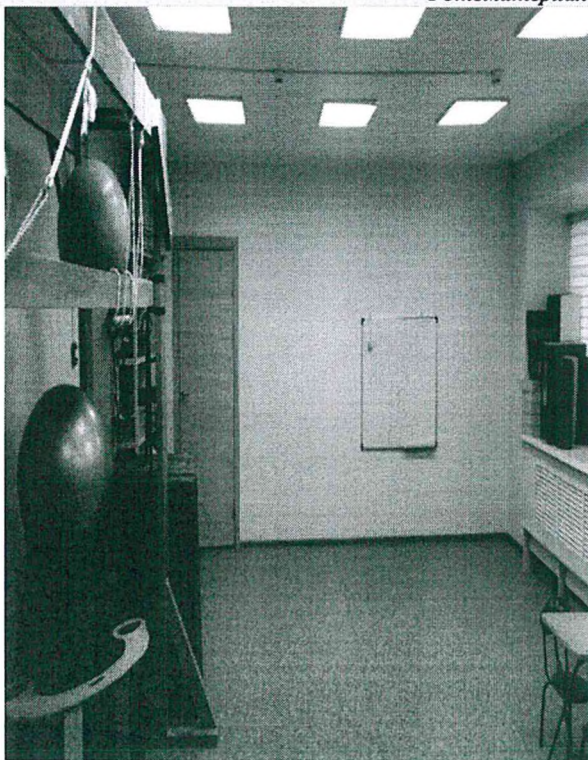


Источник информации:

Технический план помещения от 26.07.2022г.



Фотоматериалы объекта оценки



Профессиональное суждение об уровне существенности исходной информации, имеющейся у оценщика, касательно объекта оценки.

Имеющаяся у оценщика информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, а также проведенный визуальный осмотр, дает оценщику полное представление об оцениваемом имуществе, а соответственно способствует получению корректного итогового результата определения



рыночной стоимости объекта оценки. Таким образом, данная информация имеет высокий уровень существенности.

7.2.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Сведения об износе

Описание технического состояния объекта составлено по результатам нормативного срока использования сооружений, с использованием «Методики определения физического износа гражданских зданий», утвержденной 27.10.1970г. №404, а также Постановления от 29 октября 1990 г. N 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

Критерии физического износа недвижимого имущества

Таблица 7.2.3

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, капитальный ремонт не требуется.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

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

Предварительное состояние объектов, входящих в состав объекта оценки представлен на основании данных предоставленных заказчиком и нормативного срока жизни.

Предварительная оценка физического износа здания

Таблица 7.2.4

Наименование объекта	Год постройки	Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
Здание, в котором расположен объект оценки, адрес (местоположение): Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31	1976 (https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/432342)	21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, капитальный ремонт не требуется.

• Сведения об устареваниях:

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

К устареванию имущества относят потерю стоимости из-за снижения их полезности для осведомленного покупателя под влиянием факторов, к которым относятся достижения научно-технического прогресса в машиностроении, ограничения, накладываемые государственным регулированием на производство, окончание производства, прекращение производства запасных частей к ним и т.д.

Выделяют устаревание: функциональное и внешнее.

Функциональное устаревание (обесценение) - это потеря стоимости вследствие появления на рынке новых объектов такого же функционального назначения.

Функциональное устаревание делят на:

- моральный износ – это уменьшение потребительской привлекательности тех или иных



свойств объекта, которое обусловлено развитием новых технологий в сфере производства аналогичных средств труда;

- технологический износ – это следствие научно-технического прогресса в области создания новых конструкций, технологий и материалов.

Технический прогресс и появление новых конструкций неизбежно приводят к функциональному износу существующего оборудования.

Функциональный износ означает обесценивание актива вследствие того, что на рынке к моменту оценки появились аналоги рассматриваемого актива, которые удовлетворяют ту же потребность, но имеют лучшее соотношение между ценой и качеством. Часто функциональный износ связывают с понятием морального устаревания.

Оцениваемый объект соответствует всем требованиям по объемно-планировочным, конструктивным решениям и другим функциональным характеристикам.

Признаков функционального устаревания не выявлено.

Экономическое (внешнее) устаревание – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

Признаков внешнего устаревания не выявлено.

7.2.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

По данным предоставленным Заказчиком и техническим документам, предоставленным заказчиком, назначение и текущее использование объектов в составе объекта оценки следующее:

Таблица 7.2.5

Наименование объекта	Назначение	текущем использовании объекта оценки
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 91,5 кв.м., находящееся по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31	нежилое	На основании визуального осмотра текущем использовании объекта оценки: Детский центр развития

7.3. Классы имущества, включаемого в оценку, отличные от основных оцениваемых категорий имущества для объекта оценки

1. 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.

По данному признаку объект оценки относится к недвижимому имуществу.

2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:

- здания (кроме жилых);
- сооружения;
- передаточные устройства;
- нежилые помещения;
- жилые помещения.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроектных функций.

Передаточные устройства – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.



Нежилые помещения – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

Жилые помещения - архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

По данному признаку объекты недвижимого имущества относятся к:

Таблица 7.3.1

Наименование объекта	Группа
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 91,5 кв.м., находящееся по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31	нежилые помещения

По характеру использования (назначению) недвижимость делится на:

1. Жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух-, четырех - семейные малоэтажные жилые дома старой застройки, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы;
- дачи: дачные дома с участками и садово-дачные дома с участками;

2. Коммерческая недвижимость:

- офисная недвижимость: офисные здания (бизнес-центры); офисные помещения в офисных зданиях и зданиях административно-офисного назначения; офис продаж; представительство; шоу-рум; зал, конференц-зал; банк и др.;
- торговая недвижимость: магазин; супермаркет; гипермаркет; торговый центр; павильон; аптека; автосалон и др.;
- недвижимость культурно-развлекательного назначения: театр, кинотеатр, клуб; строения и сооружения в парке отдыха; аквапарк; найт-клуб; боулинг; другое;
- недвижимость общественного питания: рестораны, кафе, бар, другое;
- недвижимость индустрии сервиса: пункт бытового обслуживания, салон красоты, обменный пункт, парикмахерская, фитнес-центр, Интернет-кафе, другое;
- недвижимость гостиничного назначения: гостиницы, мотели, дома отдыха;
- медицинские учреждения частные: частные стоматологические, лечебно-диагностические клиники, клиники эстетической медицины, другое;
- паркинги, гаражи (индивидуального и коллективного использования);
- склады, складские помещения (склад-офис);
- нежилые помещения свободного (неопределенного) назначения.

3. Промышленная (производственно-складская) недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- технопарки;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- вокзалы;
- паркинги, гаражи с автосервисным, авторемонтным производством (гараж-производство);
- автозаправки;
- склады, складские помещения (склад-производство);
- холодильная камера, морозильная камера;
- другое;

4. Сельскохозяйственная недвижимость:

- фермы;
- сады.

5. Общественная недвижимость и недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, спортивные объекты;
- недвижимость рекреационного назначения: санатории, дома отдыха, пансионаты, медцентры, другое;
- лечебно-профилактические учреждения: учреждения здравоохранения; больницы; диспансеры; амбулаторно-поликлинические учреждения; учреждения охраны материнства и детства; учреждения скорой и неотложной помощи, др.;



- здания научно-исследовательских, образовательных учреждений;
- религиозные объекты, другое.

По данному признаку объекты недвижимости, входящие в состав объекта оценки, относятся к коммерческой недвижимости.

7.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

На размер рыночной стоимости объекта оценки, в значительной степени влияет его местоположение.

Объект оценки расположен по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31.

Описание района местоположения объекта оценки³

Сургут — город в России, крупнейший и старейший город Ханты-Мансийского автономного округа — Югры, административный центр Сургутского района.

Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Сургут со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе. Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.

Город занимает 3-е место в рейтинге городов, вносящих наибольший вклад в ВВП России, уступая лишь Москве и Санкт-Петербургу. В 2019 году занял 3-е место (наравне с Нижневартовском) в списке богатейших городов России, опережая Санкт-Петербург. В 2021 году Сургут занял 10-е место в рейтинге самых быстрорастущих городов Европы (ООН, издание Visual Capitalist) — по оценкам специалистов, население Сургута с 2020 по 2025 годы будет увеличиваться на 1,17 % в год. Входит в тройку городов с самым большим количеством автомобилей на 1000 жителей (≈ 380 автомобилей), занимает 4-е место по процентному содержанию импортных автомобилей (86 %). Также занимает 4-е место в рейтинге городов России с самой дорогой недвижимостью и (в 2019 году) 4-е место в рейтинге городов с самыми высокими (по покупательной способности) заработными платами в стране, уступая лишь Москве, Южно-Сахалинску и Салехарду.

В декабре 2019 года Сургут занял второе место среди 100 лучших городов России по данным Института территориального планирования «Урбаника». В феврале 2021 года, город вновь занял 2-е место в рейтинге городов России по комфортности и доступности жизни, опередив Тюмень, Санкт-Петербург и Москву. Также, Сургут попал в ТОП-10 городов для одиночного отдыха (сервис TVIL, 2021). В рейтинге качества городской среды (Минстрой РФ, 2021) Сургут занял 2-е место среди крупных городов России. А в рейтинге по уровню развития государственно-частного партнёрства (2020), город занял 3-е место по стране (уступив лишь Москве и Санкт-Петербургу). В 2021 году, в рейтинге корпорации ВЭБ.РФ, Сургут занял 2 место в УрФО по качеству жизни, уступив лишь Ханты-Мансийску. 12 июня ежегодно отмечается день города.

Население [править | править код]

Численность населения

1897	1913 ^[26]	1926 ^[26]	1939 ^[27]	1959 ^[28]	1967 ^[26]	1970 ^[29]	1975 ^[30]	1976 ^[31]	1979 ^[32]
1100	↗1600	↘1300	↗2280	↗6031	↗19 000	↗34 011	↗76 000	↘76 000	↗107 343
1982 ^[33]	1985 ^[34]	1986 ^[31]	1987 ^[35]	1989 ^[36]	1990 ^[37]	1991 ^[31]	1992 ^[31]	1993 ^[31]	1994 ^[31]
↗156 000	↗217 000	↘215 000	↗227 000	↗247 823	↗258 000	↗261 000	↘260 000	↘259 000	↘259 000
1995 ^[34]	1996 ^[34]	1997 ^[38]	1998 ^[34]	1999 ^[39]	2000 ^[40]	2001 ^[34]	2002 ^[41]	2003 ^[42]	2004 ^[43]
↗265 000	↗269 000	↗270 000	↗277 000	↘276 100	↗274 900	↗278 900	↗285 027	↗286 000	↗289 900
2005 ^[44]	2006 ^[45]	2007 ^[46]	2008 ^[47]	2009 ^[48]	2010 ^[49]	2011 ^[50]	2012 ^[51]	2013 ^[52]	2014 ^[53]
↗291 800	↘290 600	↘289 800	↗294 200	↗298 446	↗306 675	↗308 507	↗316 624	↗325 511	↗332 313
2016 ^[54]	2016 ^[55]	2017 ^[56]	2018 ^[57]	2019 ^[58]	2020 ^[59]	2021 ^[3]			
↗340 845	↗348 643	↗360 590	↗366 189	↗373 940	↗380 632	↗396 443			

³ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%83%D1%82>



Географическое положение

Город расположен в Сургутской низине (Сургутском полесье) 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.

Часовой пояс

Сургут, как и весь округ, находится в часовой зоне МСК+2. Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +5:00. В соответствии с применяемым временем и географической долготой средний солнечный полдень в Сургуте наступает в 12:12.

Климат

По климатическим условиям район приравнен к Крайнему Северу. По классификации Кёппена-вайденбургский континентальный (Dfc). 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-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 %

Норма осадков: 580 мм

Территориальное деление

Сургут территориально разделён на 5 районов: Восточный, Центральный, Северо-восточный жилой, Северный промышленный, Северный жилой. Город разделён на жилые микрорайоны, жилые кварталы и посёлки.

■ yandex.ru/maps/geo/surgut/53159372/?ll=73.542882%2C61.260390&z=11.95



Рис. 7.4.1 Карта города Сургута⁴

⁴ <https://yandex.ru/maps/geo/surgut/53159372/?ll=73.542882%2C61.260390&z=11.95>

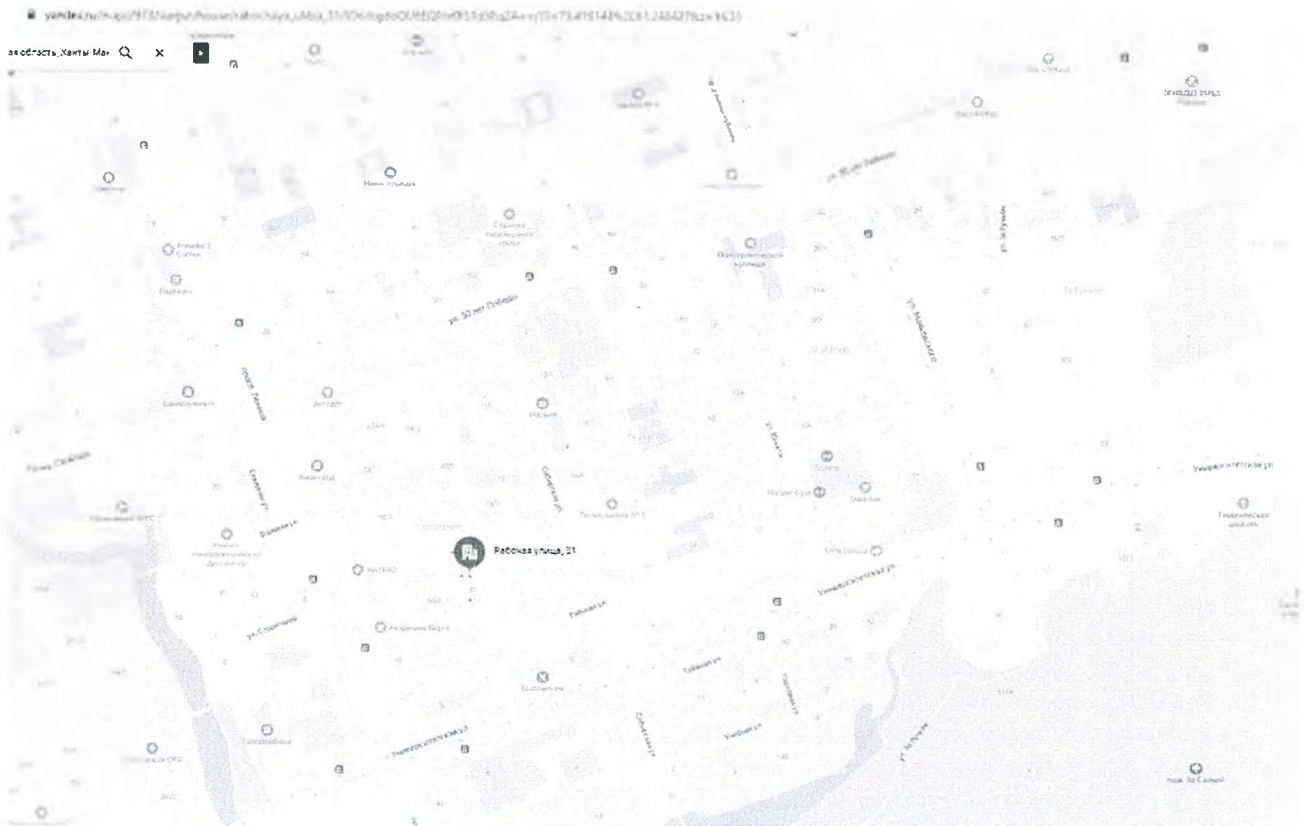


Рис. 7.4.2. Местоположение объекта оценки⁵

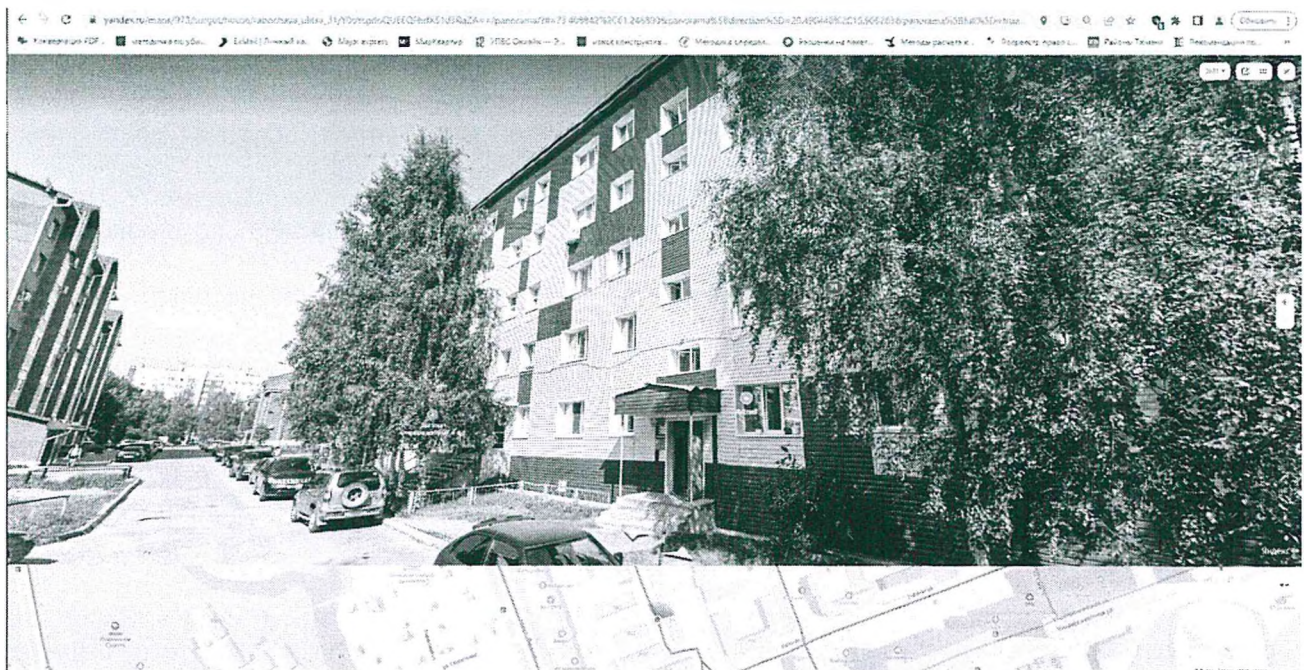


Рис. 7.4.3. Внешний вид жилого дома в котором расположен объект оценки⁶

⁵https://yandex.ru/maps/973/surgut/house/rabochaya_ulitsa_31/Y0oYcgdoQUEEQFhrfX51d3RqZA==/?ll=73.419144%2C61.248427&z=16.31

⁶https://yandex.ru/maps/973/surgut/house/rabochaya_ulitsa_31/Y0oYcgdoQUEEQFhrfX51d3RqZA==/panorama/?ll=73.408842%2C61.246890&panorama%5Bdirection%5D=20.490448%2C15.905263&panorama%5Bfull%5D=true&panorama%5Bpoint%5D=73.408576%2C61.246750&panorama%5Bspan%5D=111.074952%2C60.000000&tab=panorama&z=17



Вывод: Согласно своему функциональному назначению объект недвижимого имущества имеет выгодное местоположение, расположен внутри квартала в окружении жилой застройки в непосредственной близости от детского сада №8 «Огонек», что является положительным фактором. Объект имеет хорошую транспортную доступность. Данный факт носит позитивный характер в формировании рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Общее заключение по местоположению – благоприятное.

7.5. Анализ наиболее эффективного использования недвижимого имущества

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование участка - то использование, которому соответствует максимальная стоимость участка.

Для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка, исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведения строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано

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

- **Юридически разрешено:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- **Физически возможно:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- **Финансово возможно:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- **Максимизирует продуктивность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования

В соответствии с вышесказанным произведем анализ наиболее эффективного использования для оцениваемого объекта. При рассмотрении вопроса о НЭИ земельных участков с улучшениями необходимо учитывать следующие критерии:

1. Законодательно разрешенное использование. Объект оценки относится к объектам нежилого фонда, поэтому его использование в качестве помещений для проживания людей не соответствует критерию законодательной разрешенности.
2. Физически осуществимое использование. Объемно-планировочные характеристики и возможность оснащения инженерными коммуникациями делают физически осуществимыми варианты законодательно разрешенного использования оцениваемого объекта недвижимости в качестве нежилого.
3. Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование. Среди всех физически осуществимых и законодательно разрешенных вариантов использования земельных участков с



улучшениями следует отобрать такие, которые обеспечивают положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. являются финансово возможными.

При выборе варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта учитывались следующие факторы:

- 1) Месторасположение: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31.
- 2) Характер застройки окрестностей: жилая застройка.
- 3) Транспортная доступность: рядом расположена дорога, подъездные пути свободны.
- 4) Коммуникации: все центральные коммуникации.
- 5) Техническое состояние, описанное согласно таблице 7.2.4 настоящего отчета:

Таблица 7.5.1

№ п/п	Наименование имущества	Год постройки	Оценка технического состояния
1.	Здание, в котором расположен объект оценки, адрес (местоположение): Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31	1976 (https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/432342)	Удовлетворительное

Тестирование на НЭИ

Таблица 7.5.2

№ п/п	Вариант использования объекта	Юридическая законность	Физическая осуществимость	Финансовая обеспеченность	Уровень доходности	Вывод о наиболее эффективном использовании
1	2	3	4	5	6	7
1	Жилые здания и помещения	-	-	-	низкий	нет
2	Коммерческое назначение	+	+	+	средний	да
3	Промышленное назначение	-	-	-	низкий	нет
4	Социально-культурного назначения	-	-	-	низкий	нет

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, окружающую застройку и техническое состояние, объемно-планировочные решения, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является коммерческое назначение.

Перепрофилирование рассматриваемого объекта под объекты жилого, промышленного и социально-культурного назначения экономически нецелесообразно и неэффективно.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития.

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Социально-экономическое положение России январь-февраль 2023 г.⁷

I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ							
	2022 г.	В % к 2021 г.		Справочно 2021 г. в % к 2020 г.			
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	151455,6 ¹⁾	97,9		105,6			
Инвестиции в основной капитал ²⁾ , млрд рублей	27865,2	104,6		108,6			
Реальные располагаемые денежные доходы		99,0 ³⁾		103,2			
1) Первая оценка. 2) Оперативные данные. 3) Оценка.							
	Февраль 2023 г.	В % к февралю 2022 г.		Январь-февраль 2023 г. в % к январю-февралю 2022 г.	Справочно февраль 2022 г. в % к февралю 2021 г.		
		февралю 2022 г.	январю 2023 г.		февралю 2021 г.	январю 2022 г.	январь-февраль 2022 г. в % к январю-февралю 2021 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		98,2	100,3	97,8	105,0	99,6	106,4
Индекс промышленного производства		98,3	97,9	98,0	105,5	97,2	106,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	267,4	102,6	111,7	102,7	103,9	111,8	103,7
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,3	82,8	68,9	99,8	183,5	96,6	182,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	437,9	99,6	91,6	98,7	101,1	90,1	104,5
в том числе железнодорожного транспорта	212,2	105,6	92,7	103,5	102,6	89,3	104,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3333,8	92,2	98,7	92,8	105,5	99,9	104,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1144,6	103,9	100,6	103,4	108,4	99,7	110,0
Индекс потребительских цен		111,0	100,5	111,4	109,2	101,2	108,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		92,5	100,9	93,9	123,7	104,0	123,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,6	85,8	96,4	84,3	72,4	93,2	74,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	80,9	101,2	79,1	30,8	96,8	29,2
	Январь 2023 г.	В % к январю 2022 г.		декабрю 2022 г.	Справочно январь 2022 г. в % к январю 2021 г.		
		январю 2022 г.			январю 2021 г.	декабрю 2021 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	63260	112,4	71,5		110,8	71,2	
реальная		100,6	70,9		101,9	70,5	

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ

в российской экономике март-апрель 2023 года⁸

1. По предварительной оценке Минэкономразвития России, в марте 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил **+1,0% м/м SA** после -0,3 м/м SA месяцем ранее¹. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до **-1,1% г/г** после -2,9% г/г в феврале (-2,7% г/г в январе 2023 г.). В целом по 1 кварталу 2023 г. динамика ВВП составила **-2,2% г/г**.

Предварительная оценка Росстата за 1 квартал 2023 г. будет опубликована 17 мая 2023 г.

⁷ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2023.pdf> (актуальная информация на дату оценки)

⁸ https://www.economy.gov.ru/material/file/183d090ff0bb3a8b60330f4c1f953998/2023_05_03.pdf (актуальная информация на дату оценки)



2. Поддержку восстановлению экономики в марте оказал рост **промышленного производства** – рост на **+1,2% м/м SA**, в годовом выражении также рост **+1,2% г/г** после -1,7% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +3,5%. Эффект низкой базы предыдущего года в марте проявляется незначительно, благодаря более позднему спаду в добывающем секторе (март 2022 г. промышленное производство в целом +2,3% г/г, добыча полезных ископаемых +6,7% г/г).

2.1. В **обрабатывающих производствах** в марте наблюдалось существенное улучшение динамики: с учётом сезонного фактора рост составил **+3,6% м/м SA** к предыдущему месяцу (+0,2% м/м SA в феврале). В годовом выражении рост на **+6,3% г/г** (к уровню 2021 г. +5,6%).

Наибольший положительный вклад (+2,8 п.п.) в динамику обрабатывающих производств внёс **металлургический комплекс**: **+13,5% г/г** после 10,3% г/г в феврале. К уровню марта 2021 г. рост производства в металлургическом комплексе составил +14,8%.

После продолжительного спада **машиностроительный комплекс** по итогам марта показал рост **+10,0% г/г**, и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +1,4%. В целом комплекс внёс +1,6 п.п. в общий рост обрабатывающих производств.

2.2. В **добывающей промышленности** в марте отрицательная динамика на фоне добровольного снижения добычи нефти: с учётом фактора сезонности снижение на **-1,0 м/м SA** к предыдущему месяцу (в годовом выражении **-3,6% г/г** после -3,2% г/г месяцем ранее). К уровню марта 2021 г. пока сохраняется превышение на +2,9%. Поддержку выпуску в добывающем секторе оказала **добыча прочих полезных ископаемых** (**+3,9% г/г** после -20,6% г/г).

3. **Объём работ в строительстве** в марте с исключением сезонности сократился на **-2,2% м/м SA** после роста на +1,9% м/м SA в феврале. В годовом выражении рост замедлился до **+6,0% г/г** (+11,9% г/г в феврале), превысив уровень аналогичного месяца 2021 г. на +11,7%.

4. В марте возобновился рост выпуска в **сельском хозяйстве** с исключением сезонного фактора: **+1,8% м/м SA** после сокращения на -0,3% м/м SA в феврале. В годовом выражении рост ускорился до **+3,3% г/г** после +2,6% г/г в феврале.

По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство **мяса** в марте выросло на +2,1% г/г (в феврале – на +1,6% г/г), **молока** – на +3,7% г/г (в феврале – на +3,2% г/г), **яиц** – на +3,8% г/г (в феврале – на +4,4%).

5. **Грузооборот транспорта** с исключением сезонности в марте вырос на **+0,4% м/м SA** после снижения на -0,8% м/м SA в феврале. В годовом выражении спад составил **-3,6% г/г** (-0,4% г/г в феврале). С исключением **трубопроводного транспорта** в марте рост составил **+0,7% г/г** за счёт роста грузооборота железнодорожного транспорта на +0,8% г/г, автомобильного транспорта на +6,2% г/г и воздушного транспорта на +5,7% г/г.

6. Росту экономики в марте способствовал выход в положительную область **оптовой торговли** – с исключением сезонности рост **+5,1% м/м SA** после снижения на -3,9% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении сокращение показателя замедлилось до **-8,0% г/г** после -15,1% г/г в феврале. По отношению к марту 2021 г. спад сократился до -9,2% (-12,0% в феврале).



7. Оборót розничной торговли² в марте с учётом сезонности ускорился до **+0,5% м/м SA** после роста на +0,4% м/м SA в феврале. В годовом выражении падение замедлилось до **-5,1% г/г** после -9,0% г/г (-2,3% к марту 2021 г.).

Платные услуги населению сохранились на уровне прошлого месяца **+0,0% м/м SA** после роста на +1,0% м/м SA в феврале, в годовом выражении **+4,2% г/г** после +4,6% г/г (+8,4% к марту 2021 г.).

Оборот общественного питания в марте продемонстрировал ускорение роста до **+14,9% г/г** после +6,6% г/г месяцем ранее (+23,0% к аналогичному периоду 2021 г.).

Суммарный оборót розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на **-2,2% г/г** ниже уровня прошлого года после -5,2% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +1,6%.

8. В марте 2023 г. инфляция составила **3,5% г/г** (в феврале инфляция составила 11,0%). По состоянию на 24 апреля 2023 г. инфляция в годовом выражении замедлилась до **2,6% г/г**.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте снизился на **-5,8% г/г** после снижения на -3,9% г/г в феврале.

В целом по **промышленности** в марте 2023 г. цены снизились на **-10,7%** (в феврале снижение на -7,5% г/г).

9. Ситуация на рынке труда сохраняет позитивные тенденции. Уровень **безработицы** в марте, как и в предыдущем месяце, составил **3,5%** от рабочей силы.

В феврале 2023 г. (по последним оперативным данным) в **номинальном выражении** заработная плата выросла на **+13,2% г/г**, в **реальном выражении** – рост на **+2,0% г/г** (+0,6% г/г месяцем ранее). С начала года рост номинальной заработной платы составил +13,3% г/г, реальной заработной платы +1,7% г/г.

Реальные денежные доходы и реальные располагаемые денежные доходы населения в 1 квартале 2023 г. выросли на **+0,1% г/г** каждый (по итогам 2022 г. сократились на -1,5% г/г и -1,0 г/г соответственно).

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов внесли **оплата труда наёмных работников +2,5% г/г** и **доходы от предпринимательской деятельности +8,4% г/г**.



ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	янов.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Экономическая активность													
ВВП	-2,2	-1,1	-2,9	-2,7	-2,1	-2,7	-3,0	-2,0	-2,9	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-7,3	-5,1	-9,0	-7,9	-6,5	-9,6	-10,4	-7,9	-10,2	-9,8	-9,5	4,8	7,8
Оптовая торговля	-10,8	-8,0	-15,1	-9,8	-16,7	-20,9	-18,6	-21,1	-23,5	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Платные услуги населению	3,9	4,2	4,6	2,9	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	10,7	14,9	6,6	10,3	7,6	10,6	8,1	15,2	9,2	5,3	2,1	12,7	26,7
Грузооборот транспорта	-2,1	-3,6	-0,4	-2,1	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	4,6	3,3	-	-	-	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	8,6	3,5 ^{1/2,55}	11,0	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	-7,7	-10,7	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	-3,3	-1,9	0,8	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-26,3	-32,1	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	-15,3	-12,3	-6,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-4,2	-5,8	-3,8	-2,7	11,3	0,7	-0,9	0,6	2,5	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7 ³	-	2,0	0,6	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	13,3 ³	-	13,2	12,4	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-	-	-	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-	-	-	-5,3	0,0	-0,5	3,3
Численность и занятость населения													
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,0	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,2	59,4	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Микрорегионального центра

¹ Отчет за март² По состоянию на 24 апреля 2023 г.³ Январь-февраль 2023 г.



ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АЛПГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Промышленное производство	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-2,4	-3,3	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,4	-8,1	-6,8	-8,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	3,9	4,8	2,9	3,9	0,5	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.										
пищевые продукты	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-6,3	5,2	-9,2	-16,8	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
легкая промышленность	1,2	3,2	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.										
текстильные изделия	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-0,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из нее	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-9,8	-5,6	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из нее	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-6,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-4,6	-1,1	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-5,0	-0,7	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
металлургический комплекс	7,3	13,6	10,3	-2,0	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.										
металлургия	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-8,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	1,1	10,0	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-40,2	-6,8	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-3,4	-2,0	-4,3	-3,7	-4,2	-8,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.										
мебель	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,2	-4,0	2,7	0,7	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-10,2	-13,3	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	I кв.23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Курс доллара (в среднем за период)	72,7	78,1	73,0	69,2	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,5
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			9,0	8,2	10,1	8,8	8,6	8,6	9,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублевым жилищным кредитам	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)			7,1	7,1	7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Рублевое кредитование экономики (в % гг)													
Кредит экономике	19,1	19,1	17,4	18,0	18,7	18,7	18,7	17,5	17,4	16,2	13,5	19,5	19,0
Кредиты организациям	24,5	24,5	22,9	23,4	24,3	24,3	24,3	22,1	22,2	19,9	14,1	18,4	16,6
Жилищные кредиты	16,0	16,0	16,2	17,0	17,7	17,7	17,7	18,1	16,5	16,9	18,3	27,1	26,6
Потребительские кредиты	5,1	5,1	1,6	2,4	2,6	2,6	2,6	2,9	3,7	4,6	7,3	15,9	20,0
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % гг)	-3,9	9,2	-11,4	-13,9	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	-63,7	13,8	28,1

ВЫВОД: Недвижимость является потребительским и социальным товаром длительного пользования, удовлетворяющим нужды людей. Недвижимость - неотъемлемая часть процесса



производства, как в промышленности, так и в сервисной сфере. В условиях высокой инфляции недвижимость играет роль средства сбережений. В таких условиях у нее появляется еще одна функция, характерная для развивающихся рынков - инвестиционная. Доходность инвестиций в строительство недвижимости выше, чем на многих альтернативных рынках.

По данным Минэкономразвития Российской Федерации наблюдается спад деловой активности, обусловленное сокращением платежеспособного потребительского спроса. Сокращаются реальные располагаемые денежные доходы населения, и оборот розничной торговли.

Таким образом, динамика основных макроэкономических показателей не способствуют развитию рынка недвижимости и строительства.

Основные экономические и социальные показатели Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январе-марте 2023 года⁹

1. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Март 2023г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-март 2023г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно январь-март 2022г. в % к январю-марту 2021г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		96,5		96,0	109,0
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	39049,5	100,5	108884,3	109,9	114,5
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м ² общей площади жилых помещений	41351	33,8	134993	63,6	153,0
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	210,6	97,0	571,2	96,7	87,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	45166,9	104,7	127887,9	99,1	101,3
Объем платных услуг населению, млн рублей	13796,2	98,8	40753,8	99,0	109,7
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		99,5		104,0	107,2
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода ¹⁾		59,0		63,6	145,4
Индекс цен производителей на сельскохозяйственную продукцию, реализованную сельскохозяйственными организациями, на конец периода		97,9		98,3	116,0
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода		105,3		110,0	109,2
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода		177,0		177,0	105,3
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾					
номинальная, рублей	93336	110,0	93181	112,6	109,8
реальная		103,4		105,8	104,6
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	3,5	84,9			

¹⁾ По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»

²⁾ Абсолютные показатели за февраль, январь-февраль 2023г., относительные – в % к февралю, январю-февралю 2022г. и январю-февралю 2021г.

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры Q3 2023

ВЫВОД: Динамика основных показателей, проанализированная выше, показывает, что макроэкономические факторы, оказывают негативное влияние на рынок недвижимости в Ханты-Мансийском автономном округе – Югры несмотря на достаточно высокий уровень среднемесячной заработной платы, который нивелируется увеличением среднегодовой потребительской инфляцией.

Учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, население активно берёт кредиты, оформляет ипотеку, невзирая при этом на неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской

⁹ <https://72.rosstat.gov.ru/ofpublic/document/30712> (актуальная информация на дату оценки)



неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов. На рынок активов сложившаяся ситуация оказывает противоречивое воздействие ввиду сложно прогнозируемой текущей макроэкономической ситуации.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату составления Отчета об оценке идёт активная фаза специальной военной операции. А также 21 сентября 2022 года был подписан Указ «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации». Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. По мнению Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости.

Приведенная выше информация об основных показателях социально-экономического развития Российской Федерации и Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, не будет использована оценщиком в дальнейшем при расчете рыночной стоимости объекта оценки. Однако данная информация, по мнению оценщика, отражает уровень деловой активности в районе расположения объекта оценки, что помогает оценщику при выборе подходов и методов оценки.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

В целях реализации требований п. 11а ФСО-7, оценщиком проведен анализ тенденций, намечившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Отрицательные показатели экономики ввиду «Специальной военной операции» на Украине повлекли за собой ряд негативной тенденции на всю экономику страны. Государство пытается поддержать население новыми выплатами семьям с детьми, потенциальные предприниматели не рискуют открывать бизнес, у населения большие просрочки по кредитам.

Стимулирование государством ипотечного кредитования по относительно низким ставкам поддержали спрос на рынке недвижимости, до того момента пока застройщики не начали нивелировать низкие ставки высокой стоимостью за 1 кв.м.

Эти меры позволили спасти от массового банкротства инфраструктуру рынка недвижимости и строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Недружественные страны ввели рекордное количество санкций в следствии «Специальной военной операции» на Украине, пытаясь разрушить и нанести большой урон экономике РФ. Многие отрасли вынуждены затормаживать свою деятельность, пока не выйдут на импортозамещение.

Правительство РФ всяческим образом пытается поддержать население страны, умеренные налоги на бизнес привлекут новые инвестиции, приведут к росту экономики, росту доходов и росту активности на всех рынках. На сегодняшний день никто не может дать никаких достоверных прогнозов, рынок недвижимости находится на уровне стагнации, даже при учете стимулирования со стороны правительства введением кредитных каникул, выдачей льготных кредитов и т.д.

2. С учётом последствий пандемии и периодического введения строгого локдауна, ещё более востребованными стали индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Пандемия открыла России большие перспективы развития внутреннего туризма.



4. Рост цен недвижимости, за счет льготный кредитов значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост привел к росту других рынков с ростом цен на них.

Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий и экономического положения, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект оценки

Сегмент рынка – часть единого рыночного пространства, очерченная границами, определенными четко выявленными в результате исследования: географическими, социальными, отраслевыми различиями субъектов рынка.

Конкретные 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.

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемые тому или иному рассматриваемому параметру.

Таблица 8.2.1

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект оценки
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> Рынок жилой недвижимости (жилые помещения, жилые дома с земельными участками и т.д.) Рынок земельных участков Рынок зданий и сооружений Рынок встроенных помещений Рынок предприятий, как имущественных комплексов 	Рынок встроенных помещений
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none"> Активный рынок недвижимости Неактивный рынок недвижимости 	Активный рынок недвижимости
Назначение	<ul style="list-style-type: none"> Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты). Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны). Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ). Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых). Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.) 	Коммерческая недвижимость
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none"> Рынок купли-продажи Рынок аренды Рынок ипотеки Рынок вещных прав (доверительное управление) 	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none"> Первичный рынок недвижимости Вторичный рынок недвижимости 	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none"> Уникальные объекты Редкие объекты Широко распространенные объекты 	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none"> Доходная недвижимость Условно доходная недвижимость Бездоходная недвижимость 	Условно доходная недвижимость
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31

Таким образом, сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как вторичный рынок купли-продажи коммерческой недвижимости, расположенных в г. Сургуте.



Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений будет производиться оценщиком на основании информации о продаже нежилых помещений свободного назначения, расположенных в жилых домах г. Сургута.

Расширение географии поиска информации для целей настоящей оценки не требуется.

8.3. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление в сегменте рынка объекта оценки объектов-аналогов. Анализ информации о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки

В соответствии с п. 22в ФСО №7 далее приводится описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. В качестве объектов-аналогов оценщиком используются объекты недвижимости, которые относятся к одному сегменту рынка с объектом оценки и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта (п.22б ФСО №7).

В ходе исследований сегмента рынка к которому относится оцениваемое нежилое помещение в г. Сургуте, используя в качестве источника информации данные из открытых источников информации, таких как: <https://www.avito.ru>, <https://surgut.cian.ru/>, оценщик пришел к выводу, что данный сегмент рынка развит, что говорит об активности данного рынка (копии источников информации приложены).



Анализ фактических данных о ценах предложения продажи:

Таблица 8.3.1

Показатели	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия
Условия продажи	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Условия рынка	24.04.2023 г.	21.04.2023 г.	04.05.2023 г.	07.05.2023 г.	19.02.2023 г.	28.04.2023 г.
Характеристики местоположения	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Университетская ул., 3	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, пр-т Ленина, 16	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, пр-т Ленина, 11	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 20-й	Ханты-Мансийский АО, Сургут, просп. Ленина, 15	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Университетская ул., 15
Этажное расположение	2 этаж	2 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Расположение относительно "красной линии"	Расположенный на красной линии	Расположенный на красной линии	Расположенный на красной линии	Расположенный внутри квартала	Расположенный внутри квартала	Расположенный на красной линии
Состояние отделки помещения	Типичный ремонт (отделка «стандарт»)	Типичный ремонт (отделка «стандарт»)	Типичный ремонт (отделка «стандарт»)	Типичный ремонт (отделка «стандарт»)	Типичный ремонт (отделка «стандарт»)	Типичный ремонт (отделка «стандарт»)
Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Общая площадь, кв.м.	90,7	120	183,5	201,6	120	82,6
Экономические характеристики использования объекта	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения
Цена предложения, руб. (в том числе НДС)	9 500 000	17 500 000	20 400 000	19 000 000	14 000 000	12 000 000
Цена предложения, руб./кв.м. (в том числе НДС)	104 741	145 833	111 172	94 246	116 667	145 278
Источник информации	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_90.7_m_2377789976	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomescheniye_svobodnogo_naznacheniya_120_m_2531529620	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomescheniye_svobodnogo_naznacheniya_183.5_m_2029081368	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/283359604/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/262856728/	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomescheniye_svobodnogo_naznacheniya_82.6_m_3034515485



Показатели	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Анализ сопоставимости с объектом оценки	Объект не сопоставим по классу жилого дома в котором расположено нежилое помещение	Объект не сопоставим по классу жилого дома в котором расположено нежилое помещение	Объект не сопоставим по классу жилого дома в котором расположено нежилое помещение	Не сопоставим, в объявлении о продаже нет точного адреса объекта. у оценщика нет возможности в связи с этим определить точный возраст здания, в котором расположено продаваемое нежилое помещение (согласно фотоматериалам представленным в объявлении, у оценщика нет возможности самостоятельно определить точный адрес)	Объект не сопоставим по классу жилого дома в котором расположено нежилое помещение	Не сопоставим, объект расположен в пристроенной к жилому зданию коммерческой части. На рынке есть более сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги

Продолжение таблицы 8.3.1

Показатели	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8	Объект-аналог №9	Объект-аналог №10	Объект-аналог №11	Объект-аналог №12
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия
Условия продажи	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Условия рынка	19.04.2023 г.	17.03.2023 г.	07.04.2023 г.	18.05.2023 г.	17.04.2023 г.	23.04.2023 г.
Характеристики местоположения	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. А, ул. Дзержинского, д.8	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 13А, просп. Мира, д.23/1	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 32-й, ул. Иосифа Каролинского, д.15	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 11А, просп. Мира, 15	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, пр-т Ленина, 18/2 р-н Центральный	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. 30 лет Победы, 44/2 р-н Северо-восточный жилой
Этажное расположение	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цокольный	цокольный
Расположение относительно "красной линии"	Расположенный внутри квартала	Расположенный внутри квартала	Относительно красной линии расположен на первой линии внутри квартала	Расположенный внутри квартала	Расположенный внутри квартала	Относительно красной линии расположен на первой линии внутри квартала



Показатели	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8	Объект-аналог №9	Объект-аналог №10	Объект-аналог №11	Объект-аналог №12
Состояние отделки помещения	Типичный ремонт (отделка «стандарт»)	Типичный ремонт (отделка «стандарт»)	Типичный ремонт (отделка «стандарт»)	Типичный ремонт (отделка «стандарт»)	Согласно тексту объявления, отделка чистовая, а согласно фотоматериалам, представленным в объявлении о продаже: Типичный ремонт (отделка «стандарт»)	Типичный ремонт (отделка «стандарт»)
Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Общая площадь, кв.м.	159,6	208	99,6	416,4	81	53,5
Экономические характеристики использования объекта	офисно-торговый объект свободного назначения	офисно-торговый объект свободного назначения	офисно-торговый объект свободного назначения	офисно-торговый объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения
Цена предложения, руб. (в том числе НДС)	14 000 000	15 600 000	10 200 000	15 000 000	6 300 000	4 900 000
Цена предложения, руб./кв.м. (в том числе НДС)	87 719	75 000	102 410	36 023	77 778	91 589
Источник информации	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/285055527/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243861485/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/285930638/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/286218261/	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_81_m_2349118443	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_53.5_m_2618633452
Анализ сопоставимости с объектом оценки	Сопоставим с объектом оценки по окружающей застройке, а также по классу качества жилого дома в котором расположен объект	Сопоставим с объектом оценки по окружающей застройке, а также по классу качества жилого дома в котором расположен объект	Сопоставим с объектом оценки по окружающей застройке, а также по классу качества жилого дома в котором расположен объект	Не сопоставим. большая разница в площади, а также заниженная стоимость за 1 кв.м, относительно остальных объектов-аналогов	Не сопоставим по этажному расположению (запрещается использовать подвальные и цокольные этажи для организации детского досуга (детские развивающие центры, развлекательные центры, залы для проведения торжественных мероприятий и праздников, спортивных мероприятий), если это не предусмотрено проектной документацией»)	Не сопоставим по этажному расположению (запрещается использовать подвальные и цокольные этажи для организации детского досуга (детские развивающие центры, развлекательные центры, залы для проведения торжественных мероприятий и праздников, спортивных мероприятий), если это не предусмотрено проектной документацией»)



Оценщиком было проанализировано достаточное количество предложений о продаже объектов коммерческой недвижимости (объекты свободного назначения) в непосредственной близости от местоположения объекта оценки, чтобы сделать вывод об интервале стоимости за 1 кв.м. Все проанализированные объекты представляют собой коммерческую недвижимость расположенную в жилых домах в непосредственной близости от местоположения объекта оценки в г. Сургуте. Стоимость таких нежилых помещений варьируется от 36 023 до 145 833 руб./кв.м (в том числе НДС).

При определении рыночной стоимости объекта оценки, оценщик подбирал объекты-аналоги, руководствуясь анализом сопоставимости с объектом оценки из таблицы 8.3.1.

В результате расчетов рыночная цена Объекта оценки может отличаться от приведенного диапазона в связи с внесением ряда корректировок и других индивидуальных особенностей объекта.

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

Ценообразующими факторами при оценке объектов недвижимости являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала);
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение:
 - округ, микрорайон;
 - местоположение в микрорайоне;
 - преобладающая застройка микрорайона;
 - транспортная доступность;
 - обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка);
 - объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км);
 - обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка);
 - объекты промышленной инфраструктуры микрорайона;
 - объекты транспортной инфраструктуры микрорайона;
- состояние прилегающей территории (субъективная оценка)
- строение, в котором расположен объект оценки:
 - тип здания;
 - год постройки;
 - материал наружных стен;
 - материал перекрытий;
 - состояние здания (субъективная оценка);
 - техническое обеспечение здания;
 - организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж;
 - количество этажей в здании;
 - степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики оцениваемого объекта:
 - этаж расположения;
 - площадь;
 - дополнительные системы безопасности;
 - состояние объекта (субъективная оценка);
 - видимые дефекты внутренней отделки.
 - экономические характеристики (формирующие доход от объекта).

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от



29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (ФСО V).

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

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

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

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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



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

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

9.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке объекта оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Рынок коммерческой недвижимости в г. Сургуте достаточно полно представлен в открытых источниках информации объявлениями о продаже недвижимости, содержащими достаточное количество информации, в достоверности которой у Оценщика нет причин сомневаться, что делает сравнительный подход наиболее предпочтительным для целей определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода определяется методом количественных корректировок.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений.

Оцениваемый объект является встроенным нежилым помещением. Доля земельного участка, приходящаяся на объект оценки, не выделена в натуре и не определены права на нее. Выделение такой доли в силу отсутствия установленных нормативов не представляется возможным.

На данном этапе у Оценщика нет возможности определить, какова будет площадь земельного участка, приходящаяся непосредственно на объект.

От применения затратного подхода в рамках данной оценки решено отказаться.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;



4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Применительно к объектам недвижимого имущества доходный подход, как правило, выражается в потенциальной возможности получения дохода от сдачи этого имущества в аренду. Методология доходного подхода основана на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери от недоиспользования, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки.

А также в условиях текущей экономической ситуации арендаторы вынуждены занижать арендную плату с целью окупить расходы на содержание помещений, следовательно, полученный результат при определении рыночной стоимости объекта может быть некорректным.

Таким образом, оценщик принимает решение отказаться от применения доходного подхода в рамках настоящей оценки.

Вывод: Для расчета рыночной стоимости объекта оценки в настоящем отчете применяется сравнительный подход.

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения сравнительным подходом

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продаже, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

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.

Представленная на рынке информация о ценах предложения к продаже за сопоставимые объекты позволяет применить сравнительный подход. **Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода определяется методом количественных корректировок.**

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО-V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.



Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов

В качестве *объектов-аналогов* используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

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

При подборе объектов-аналогов Оценщику необходимо учитывать, как можно больше ценообразующих факторов, с тем, чтобы либо внести соответствующие поправки, либо подобрать объекты-аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

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

Оцениваемый объект является нежилым помещением коммерческого назначения. Для проведения настоящей оценки, был проведен анализа существующих предложений на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости.

Выбор объектов-аналогов для объекта оценки

Таблица 10.1.1

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия
Условия продажи	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Условия рынка	19.04.2023 г.	17.03.2023 г.	07.04.2023 г.
Характеристики местоположения	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. А, ул. Дзержинского, д.8	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 13А, просп. Мира, д.23/1	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 32-й, ул. Иосифа Каролинского, д.15
Этажное расположение	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Год постройки	1977	2001	2004
	(https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/403493)	(https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/366908)	(https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/444196)
Расположение относительно "красной линии"	Расположенный внутри квартала	Расположенный внутри квартала	Относительно красной линии расположен на первой линии внутри квартала
Состояние отделки помещения	Среднее, соответствующее назначению	Среднее, соответствующее назначению	Среднее, соответствующее назначению
Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Общая площадь, кв.м.	159,6	208	99,6
Экономические характеристики использования объекта	офисно-торговый объект свободного назначения	офисно-торговый объект свободного назначения	офисно-торговый объект свободного назначения
Цена предложения, руб. (в том числе НДС)	14 000 000	15 600 000	10 200 000
Цена предложения, руб./кв.м. (в том числе НДС)	87 719	75 000	102 410
Источник информации	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/285055527/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243861485/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/285930638/

Выбор единиц сравнения. Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки

Единицей сравнения являются цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения (Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости»)

Важнейшим ценообразующим фактором является площадь объекта. Именно поэтому, за единицу сравнения принята стоимость 1 кв.м. нежилого помещения.



Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Характер и степень отличий аналогов от оцениваемых помещений устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с аналогичными объектами.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

В качестве элементов сравнения для оцениваемого объекта были приняты следующие показатели:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала);
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение:
- состояние прилегающей территории (субъективная оценка)
- строение, в котором расположен объект оценки:
- физические характеристики оцениваемого объекта:
 - этаж расположения;
 - площадь;
 - дополнительные системы безопасности;
 - состояние объекта (субъективная оценка);
 - видимые дефекты внутренней отделки.
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта).



Сравнительный анализ объекта-оценки и каждого объекта-аналога

Таблица 10.1.2

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Характер и степень отличий аналогов от объекта оценки
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется
Условия финансирования состоявшейся из предполагаемой сделки	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется
Условия рынка	Дата оценки 18.05.2023 г.	19.04.2023 г.	17.03.2023 г.	07.04.2023 г.	Объект оценки и объекты аналогии идентичны по данному элементу сравнения, предложение о продаже не превышает 6 месяцев до даты оценки. Введение корректировки не требуется.
Функциональное назначение	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.
Условия продажи	Продажа	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Поскольку Оценщиком проанализированы цены предложения, а не продажи, то к ценам предложения применялась корректировка на уторгование
Местоположение	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д.31	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. А, ул. Дзержинского, д.8	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 13А, просп. Мира, д.23/1	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 32-й, ул. Иосифа Каролинского, д.15	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения, расположены в одном районе. Введение корректировки не требуется
Год постройки	1976 (https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/432342)	1977 (https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/403493)	2001 (https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/366908)	2004 (https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/444196)	Объект оценки и объекты-аналоги различны по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки
Возраст, лет	47	46	22	19	
Расположение относительно "красной линии" (основные автомагистрали города)	Расположенный внутри квартала	Расположенный внутри квартала	Расположенный внутри квартала	Относительно красной линии расположен на первой линии внутри квартала	Объект оценки и объект-аналог №3 различны по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки
Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется
Состояние отделки помещения	Типичный ремонт (отделка «стандарт»)	Типичный ремонт (отделка «стандарт»)	Типичный ремонт (отделка «стандарт»)	Типичный ремонт (отделка «стандарт»)	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется
Этажное расположение	Этаж № 1	1 этаж	1 этаж	1 этаж	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется
Общая площадь, кв.м.	91,5	159,6	208	99,6	Площадь объектов-аналогов и объекта оценки различна. Требуется введение корректировки на площадь.



Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок

Для приведения объектов-аналогов к объекту оценки Оценщиком рассчитаны корректировки. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж. Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, состояние объекта недвижимости, удобства и другие уместные характеристики.

По характеру использования (назначению) объект оценки относится к коммерческой недвижимости.

Все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы:

- Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов;
- Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов;
- Земельные участки;
- Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Поскольку по характеру использования (назначению) из вышепредставленных 4 групп объект оценки наиболее сопоставим с офисно-торговой недвижимостью и схожими типами объектов, далее при определении корректировок оценщиком будет использоваться «Справочник оценщика недвижимости – 2021». «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (февраль 2022), преимущественно для офисной недвижимости (в случае разделения корректировок на офисные и торговые).

Таблица 10.1.3

Таблица 5. Используемая в данном издании классификация объектов
офисно-торгового назначения

№ п/п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
		Офисная недвижимость
1	Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

* В случае целесообразности выделения параметров отдельно для офисов классов А и В, рекомендуется применять классификацию согласно Методическим рекомендациям по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога (см. продолжение таблицы).

Ссылка: <https://www.euroapud-block/746/5049030b0a91e4c4b34c13e4c2e5MR-qod4b-vadnoost.pdf>

Таблица 5. Продолжение

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.1	Высококласные офисы: (Офисы класса А)	Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатацию здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальной заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдерами по оптико-волоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охранная парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания; современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, паркинг/сервисная и другие сервисные службы.



Справочник «Внешняя недвижимость 2021. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлена февраль 2022 г.)

Таблица 5. Продолжение

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.2	Высококласные офисы (Офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В» как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «оформнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.



Справочник оценки недвижимости 2021. Оценка рыночной стоимости и стоимости объектов. Инфраструктурные коэффициенты и скидки для объектов недвижимости. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 5. Продолжение

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях и здания реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет, парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитии инфраструктуры.



Справочник объектов недвижимости 2021. Общественно-торговая недвижимость и соседние типы объектов. Корректированные классификации и описания для сравнительного подхода. Подпись верстки: 06.04.2022 г.

Таблица 5. Продолжение

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Торговая недвижимость		
3	Торгово-развлекательные центры и торговые центры	Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово - развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры.
4	Районный/микрорайонный торговый центр	Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозяйвары и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагают услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная).



Справочник оценщика недвижимости – 2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 5. Окончание

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
5	Стрит-ритейл	Разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость.
6	Торговые площади	Встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных или городских центрах и которые нельзя отнести к классу "стрит-ритейл". К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.
7	Объекты свободного назначения	Объекты свободного назначения Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в любых целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
8	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
8.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
8.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
8.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
8.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
8.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

52

Скриншот: «Справочник оценщика недвижимости – 2021». «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (февраль 2022), стр. 47-52

Поскольку оцениваемое помещение расположено в жилом доме, оценщик относит объект оценки к группе объекты свободного назначения, поскольку объект может потенциально использоваться под любые коммерческие цели.

На основании вышеизложенного, оценщик принял решение часть корректировок использовать для объектов свободного назначения, в зависимости от представленной информации в сборнике.

Корректировка на передаваемые имущественные права

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправка вводится при отяжелении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Состав передаваемых прав объектов оценки и объектов-аналогов – собственность.

Корректировка вводится в размере 0% или 1.



Корректировка на условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Условия финансирования объектов оценки и подобранных объектов-аналогов идентичны.

Корректировка вводится в размере **0% или 1**.

Корректировка на условия рынка

Корректировка на дату продажи вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на шесть месяцев и более.

Цены объектов-аналогов, дата предложения которых отличается от даты проведения оценки менее чем на шесть месяцев, корректировке не подлежат.

Корректировка вводится в размере **0% или 1**.

Корректировка на функциональное назначение

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.

Таблица 10.1.4

Справочник оценщика недвижимости 2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

12. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта и его частей

12.1. Элемент сравнения – функциональное назначение объекта

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты, сформированные по результатам экспертного опроса, которые позволяют при оценке специализированных объектов расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен и ставок по объектам общего (универсального) назначения.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 445. Отношение удельной цены (ставки) объекта свободного назначения к удельной цене (ставке) подобного специализированного объекта общественного питания, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0,88	0,87	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения к удельной арендной ставке подобного специализированного объекта общественного питания	0,86	0,85	0,89



Шкала корректировки на функциональное назначение

Таблица 10.1.5

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Функциональное назначение	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения
Значение корректировки		1,00	1,00	1,00

Корректировка на условия продажи (торг)

Поскольку Оценщиком проанализированы цены предложения, а не продажи, т.е., информация по еще не состоявшимся сделкам, то к ценам предложения применялась корректировка на уторгование.

Таблица 10.1.6

Справочник оценщика недвижимости 2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков**13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке**

Таблица 449. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	7,0%	8,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,1%	10,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,5%	6,9%	8,1%
4. Стрит-ритейл	9,0%	6,4%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	9,5%	10,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,5%	10,7%	12,3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	7,0%	8,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,9%	9,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,5%	7,0%	8,0%
4. Стрит-ритейл	8,0%	7,5%	8,5%
5. Объекты свободного назначения	9,0%	8,4%	9,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,3%	8,4%	11,1%

Скриншот: «Справочник оценщика недвижимости – 2021». «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (февраль 2022), стр. 412

Корректировка на условия продажи объектов свободного назначения имеет среднее значение доверительного интервала на активном рынке 10,0% либо 0,9.



Шкала корректировки на уторгование

Таблица 10.1.7

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия продажи	Продажа	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
Значение корректировки		0,9	0,9	0,9

Корректировка на 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. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Таблица 10.1.8

Справочник оценщика недвижимости 2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

10.1.1. Объекты офисно-торговой недвижимости

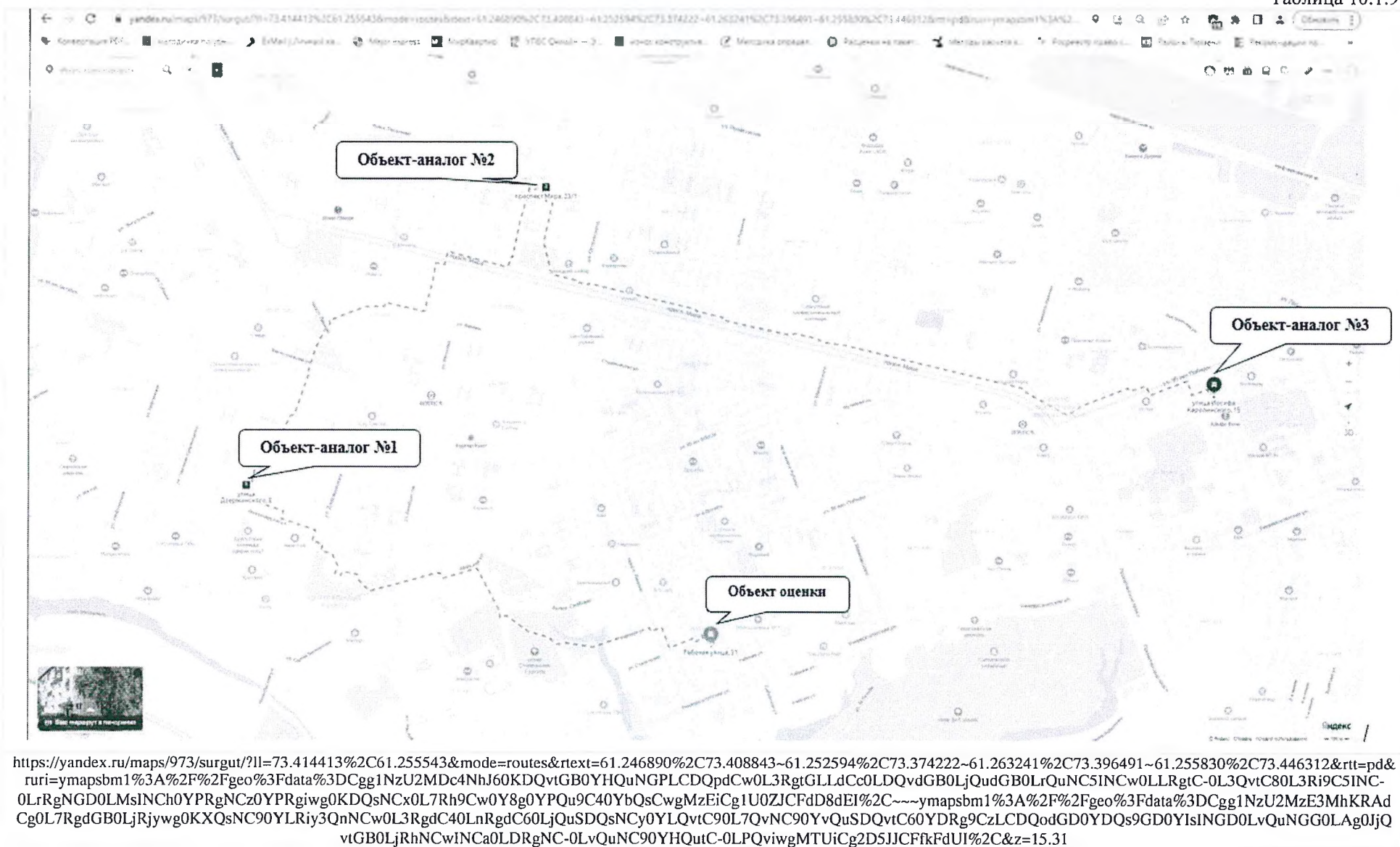
В данном разделе приводятся соответствующие территориальные коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса

Таблица 52. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города".

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
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, пром.зоны	0.62	0.60	0.64
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75
Удельная арендная ставка			
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	0.80	0.79	0.81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.73	0.75
Окраины городов, пром.зоны	0.62	0.60	0.63
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75



Таблица 10.1.9



<https://yandex.ru/maps/973/surgut/?ll=73.414413%2C61.255543&mode=routes&rtxt=61.246890%2C73.408843~61.252594%2C73.374222~61.263241%2C73.396491~61.255830%2C73.446312&rtt=pd&ruri=yandexbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCgg1NzU2MDc4NhJ60KDQvIGB0YHQuNGPLCDQpdCw0L3RgtGLLdCc0LDQvdGB0LjQuDGB0LrQuNC5INCw0LLRgtC-0L3QvtC80L3Ri9C5INC-0LrRgNGD0LMSiNC0YPRgNCz0YPRgiwg0KDQsNCx0L7Rh9Cw0Y8g0YPU9C40YbQsCwgMzEiCg1U0ZJCfD8dEI%2C~~~yandexbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCgg1NzU2MzE3MhKRAAdCg0L7RgdGB0LjRjywg0KXQsNC90YLRiy3QnNCw0L3RgdC40LnRgdC60LjQuSDQsNCy0YLQvtC90L7QvNC90YvQuSDQvtC60YDRg9CzLCDQodGD0YDQs9GD0YIsiNGD0LvQuNGG0LAg0JjQvtGB0LjRhNCwINCa0LDRgNC-0LvQuNC90YHQuTc-0LPQviwgMTUiCg2D5JJCFfFkFdUI%2C&z=15.31>



В объявлениях о продаже объектов-аналогов №№1,2 не указан точный адрес объектов, оценщик провел самостоятельный анализ гугл и Яндекс карт и определил точное местоположение объектов аналогов сопоставив фотоматериалы, представленные в объявлениях о продаже. Копии источника информации будут отражены в разделе 12.2 настоящего отчета.

Проанализировав данные таблиц 10.1.8 и 10.1.9, оценщик пришел к выводу, что объект оценки и объекты аналоги идентичны по данному элементу сравнения, введение корректировки не требуется.

Шкала корректировки на местоположение в пределах города

Таблица 10.1.10

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Характеристики местоположения	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д.31	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. А, ул. Дзержинского, д.8	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 13А, просп. Мира, д.23/1	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 32-й, ул. Иосифа Каролинского, д.15
Район города	Спальные микрорайоны среднетажной застройки	Спальные микрорайоны среднетажной застройки	Спальные микрорайоны среднетажной застройки	Спальные микрорайоны среднетажной застройки
Корректировка на местоположение в пределах города		1,00	1,00	1,00

Корректировка на 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 значения имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор.

Таблица 10.1.11



Справочник оценщика недвижимости – 2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (февраль 2022 г.)

10.2.1. Объекты офисной недвижимости

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 78. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
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
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,93

Таблица 79. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,86	0,95

161

Скриншот: «Справочник оценщика недвижимости – 2021». «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (февраль 2022), стр. 161

Согласно данным представленным в таблице 10.1.9 можно делать выводы о расположении объекта оценки и объектов-аналогов относительно красной линии.

Объект-аналог №3 расположен на первой линии, но относительно красной линии - внутри квартала, ввиду этого оценщиком принято решения использовать максимальное значение корректировки из таблицы 10.1.11, которое составляет 0,91.

Шкала корректировок на расположение относительно «красной линии»

Таблица 10.1.12

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение относительно "красной линии" (основные автомагистрали города)	Расположенный внутри квартала	Расположенный внутри квартала	Расположенный внутри квартала	Относительно красной линии расположен на первой линии внутри квартала
Корректировка на расположение относительно "красной линии"		1,00	1,00	0,91

Корректировка на физическое состояние объекта (возраст здания)

Одним из основных факторов, влияющих на стоимость коммерческой недвижимости, является возраст здания.



Стоимость помещений, расположенных в новых зданиях обычно выше стоимости помещений в более старых зданиях.

Это связано с тем, что при проектировании и возведении зданий, как правило, используются более современные технологии обеспечения комфорта пользователей зданий. В новых зданиях меньше вероятности получения неудобств пользователей и владельцев от коммунальных аварий.

Таблица 10.1.13

Справочник оценщика недвижимости 2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Матрицы коэффициентов

Таблица 407. Матрица соотношений значений удельных цен кирпичных, бетонных и железобетонных зданий классов АВ, по элементу сравнения «Возраст здания»

Объект оценки возрастом, лет	Аналог возрастом, лет								
	до 5	от 5 до 10	от 10 до 15	от 15 до 20	от 20 до 25	от 25 до 30	от 30 до 35	от 35 до 40	от 40
до 5	1.00	1.17	1.28	1.36	1.43	1.49	1.54	1.59	1.95
от 5 до 10	0.86	1.00	1.09	1.17	1.23	1.28	1.32	1.36	1.67
от 10 до 15	0.78	0.91	1.00	1.07	1.12	1.17	1.21	1.24	1.53
от 15 до 20	0.73	0.86	0.94	1.00	1.05	1.09	1.13	1.17	1.43
от 20 до 25	0.70	0.82	0.89	0.95	1.00	1.04	1.08	1.11	1.36
от 25 до 30	0.67	0.78	0.86	0.91	0.96	1.00	1.03	1.07	1.31
от 30 до 35	0.65	0.76	0.83	0.88	0.93	0.97	1.00	1.03	1.26
от 35 до 40	0.63	0.73	0.80	0.86	0.90	0.94	0.97	1.00	1.23
от 40	0.51	0.60	0.66	0.70	0.73	0.76	0.79	0.82	1.00

Таблица 408. Матрица соотношений значений удельных цен кирпичных, бетонных и железобетонных зданий класса С, по элементу сравнения «Возраст здания»

Объект оценки возрастом, лет	Аналог возрастом, лет								
	до 5	от 5 до 10	от 10 до 15	от 15 до 20	от 20 до 25	от 25 до 30	от 30 до 35	от 35 до 40	от 40
до 5	1.00	1.09	1.15	1.19	1.22	1.25	1.28	1.30	1.45
от 5 до 10	0.92	1.00	1.06	1.09	1.12	1.15	1.17	1.19	1.33
от 10 до 15	0.87	0.95	1.00	1.04	1.07	1.09	1.11	1.13	1.27
от 15 до 20	0.84	0.92	0.96	1.00	1.03	1.05	1.07	1.09	1.22
от 20 до 25	0.82	0.89	0.94	0.97	1.00	1.02	1.04	1.06	1.19
от 25 до 30	0.80	0.87	0.92	0.95	0.98	1.00	1.02	1.04	1.16
от 30 до 35	0.78	0.86	0.90	0.93	0.96	0.98	1.00	1.02	1.14
от 35 до 40	0.77	0.84	0.88	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.12
от 40	0.69	0.75	0.79	0.82	0.84	0.86	0.88	0.89	1.00

Скриншот: «Справочник оценщика недвижимости – 2021». «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (февраль 2022), стр. 382

Исходя из таблицы 10.1.13 корректировка на физическое состояние объекта (возраст здания) представлена для удельных цен кирпичных, бетонных и железобетонных зданий классов А, В и С. При определении корректировки оценщик руководствовался таблицей 10.1.3, и допускает, что наиболее сопоставимым классом здания для объекта оценки, а также объектов-аналогов является класс С (ввиду отсутствия иной информации в сборнике).



Шкала корректировки на физическое состояние объекта (возраст здания)

Таблица 10.1.14

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Год постройки	1976 (https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/432342)	1977 (https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/403493)	2001 (https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/366908)	2004 (https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/444196)
Возраст, лет	47	46	22	19
Значение корректировки		1	0,84	0,82

Копии источников информации, подтверждающие возраст зданий, в которых расположены объекты

Таблица 10.1.15

Объект оценки

dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/432342

дом.минжкх

Россия Ханты-Мансийский (Югра) АО Сургут ул. Рабочая 31

Анкета дома г. Сургут, ул. Рабочая, 31

Жилый дом в Сургуте, Ханты-Мансийский (Югра) АО, по адресу ул. Рабочая, 31 построен в 1976 году, 5-этажный, имеет общую площадь всех помещений 6517 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Сервис-3» с 23.04.2015

Адрес	ул. Рабочая, 31, Сургут, Ханты-Мансийский (Югра) АО
Год постройки	1976
Количество этажей	5
Тип дома	Многоквартирный дом
Жилых помещений	70
Капитальный ремонт	не做过
Серия, тип постройки	164-50-25м, кирпичный
Тип перекрытий	Перекрытия из железобетонных плит
Материал несущих стен	Стены кирпичные
Тип мусоропровода	Отсутствует
Дом признан аварийным	Нет
Выписка из ЕГРН	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
Кадастровый номер	55:10:0101031:312
Код ОКТМО	71876000601
Управляющая компания	УК «Сервис-3» с 23.04.2015

[Ссылка на сайт в доме или УК](#)

<https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/432342>



Объект-аналог №1

dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/403493

PDF... методичка по убы... Б.Май | Личный ка... Major express МирКортир УПС Онлайн — Э... износ конструктив... Методика определ... Расчеты на пакет... Методы расчета к...

ДОМ.МИНЖКХ

Жилищный фонд... Управляющая компания... О проекте... Обратная связь...

Рассчитать стоимость аналога: Сургут | Ханты-Мансийский АО

Анкета дома г. Сургут, ул. Дзержинского, 8

Жилой дом в Сургуте, Ханты-Мансийский (Югра) АО, по адресу: ул. Дзержинского, 8 построен в 1977 году. Бетонный, имеет общую площадь всех помещений 2887,2 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Севест» с 01.02.2022.

Адрес	ул. Дзержинского, 8, Сургут, Ханты-Мансийский (Югра) АО
Год постройки	1977
Количество этажей	5
Тип дома	Многоквартирный дом
Жилых помещений	54
Капитальный ремонт	нет
Серия, тип постройки	Серия И-164-07 Гангвост
Тип перекрытий	Перекрытия из сборного железобетонного монолита
Материал несущих стен	Стены панельные
Тип мусоропровода	На лестничной клетке
Дом признан аварийным	нет
Выписка из ЕФРН	66:01:0101018/45
Кадастровый номер	66:01:0101018/45
Код ОКТМО	71876000001
Управляющая компания	УК «Севест» с 01.02.2022

<https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/403493>

Объект-аналог №2

dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/366906

PDF... методичка по убы... Б.Май | Личный ка... Major express МирКортир УПС Онлайн — Э... износ конструктив... Методика определ... Расчеты на пакет... Мет...

ДОМ.МИНЖКХ

Жилищный фонд... Управляющая компания... О проекте... Обратная связь...

Рассчитать стоимость аналога: Сургут | Ханты-Мансийский АО

Анкета дома г. Сургут, пр-кт Мира, 23/1

Жилой дом в Сургуте, Ханты-Мансийский (Югра) АО, по адресу: пр-кт Мира, 23/1 построен в 2001 году. 16-этажный, имеет общую площадь всех помещений 8582,2 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Мир» с 24.04.2015.

Адрес	пр-кт Мира, 23/1, Сургут, Ханты-Мансийский (Югра) АО
Год постройки	2001
Количество этажей	16
Тип дома	Многоквартирный дом
Жилых помещений	144
Капитальный ремонт	нет
Серия, тип постройки	И-164-07
Тип перекрытий	Перекрытия из железобетонного плит
Материал несущих стен	Стены железобетонные
Тип мусоропровода	На лестничной клетке
Дом признан аварийным	нет
Выписка из ЕФРН	66:01:0101008/200
Кадастровый номер	66:01:0101008/200
Код ОКТМО	71876000001
Управляющая компания	УК «Мир» с 24.04.2015

<https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/366906>



Объект-аналог №3

dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/444196

а РДР... методичка по убы... ЕхМэй | Линейный ад... Major express Мирквартир УПБС Онлайн — Э... износ конструкций... Методика определ... Расценки на пакет... Методы расчи

ДОМ.МИНЖКХ

Жилищный фонд

Управление жилищным хозяйством

О программе

Обратная связь

Жилищный фонд - Дом - ул. Иосифа Каролинского - 15

Анкета дома г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 15

Жилищный дом в Сургуте (Ханты-Мансийский АО) по адресу: ул. Иосифа Каролинского, 15 построен в 2004 году, введен в эксплуатацию площадью помещений 44831 кв.м. Дом находится под управлением ООО «Базис-Э» с 12.12.2005.

Адрес	ул. Иосифа Каролинского, 15, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Год постройки	2004
Количество этажей	9
Тип дома	Многоквартирный дом
Жилых помещений	64
Капитальный ремонт	не做过
Сварка, тип постройки	112 серия КД-6, Алюминиевый
Тип перекрытий	Перекрытия из железобетонных плит
Материал несущих стен	Стены железобетонные
Тип мусоропровода	На лестничной клетке
Дом признан аварийным	нет
Выписка из ЕГРН	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
Кадастровый номер	56:10:0101251-4067
Код ОКТМО	7187600001
Управляющая компания	ООО «Базис-Э» с 12.12.2005

Скачать анкету в формате PDF

<https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/448314>

Корректировка на наличие отдельного входа

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



Справочник оценщика недвижимости 2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

11.5.1. Объекты офисной недвижимости

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 299. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0.93	0.92	0.94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0.94	0.93	0.95

Таблица 300. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0.93	0.87	0.99
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0.94	0.87	1.00

Скриншот: «Справочник оценщика недвижимости – 2021». «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (февраль 2022), стр. 340



Справочник оценщика недвижимости 2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (объекты) февраль 2022 г.)

Таблица 307. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для цен объектов офисного назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс. чел.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1.00	1.08
	отдельного входа нет	0.93	1.00

Таблица 308. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс. чел.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1.00	1.07
	отдельного входа нет	0.93	1.00

Таблица 309. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для цен объектов офисного назначения, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1.00	1.05
	отдельного входа нет	0.95	1.00

Таблица 310. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1.00	1.08
	отдельного входа нет	0.93	1.00

343

Скриншот: «Справочник оценщика недвижимости – 2021». «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (февраль 2022), стр. 343

Шкала корректировки на наличие отдельного входа

Таблица 10.1.17

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Корректировка на наличие отдельного входа		1,00	1,00	1,00

Корректировка на состояние отделки

Рыночная стоимость помещения на прямую зависит от состояния внутренней отделки, так помещения, с выполненным качественным современным ремонтом, стоят дороже помещений, в которых отделка выполнена с использованием недорогих материалов (эконом).



Справочник оценщика недвижимости 2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (февраль 2022 г.)

Матрица коэффициентов

Таблица 409. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует 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
	требует косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

384

Скриншот: «Справочник оценщика недвижимости – 2021». «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (февраль 2022), стр. 384

Шкала корректировки на состояние отделки

Таблица 10.1.19

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки помещения	Типичный ремонт (отделка «стандарт»)	Типичный ремонт (отделка «стандарт»)	Типичный ремонт (отделка «стандарт»)	Типичный ремонт (отделка «стандарт»)
Корректировка на состояние отделки		1,00	1,00	1,00

Корректировка на этажное расположение

Стоимость в значительной степени зависит от этажного расположения помещения. Коммерческие нежилые помещения, расположенные на первом этаже здания наиболее востребованы, поскольку обеспечивают наибольшую проходимость. Нежилые помещения, расположенные на втором и выше этажах здания, характеризуются меньшей ликвидностью, соответственно стоимостью.



Справочник оценщика недвижимости – 2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 281. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс чел

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37
	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23
	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11
	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00

Таблица 282. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс чел

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.09	1.27	1.53
	2 этаж и выше	0.92	1.00	1.17	1.41
	цоколь	0.79	0.86	1.00	1.21
	подвал	0.65	0.71	0.83	1.00

330

Скриншот: «Справочник оценщика недвижимости – 2021». «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (февраль 2022), стр. 330

Шкала корректировки на этажное расположение

Таблица 10.1.21

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этажное расположение	Этаж № 1	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этажное расположение		1,00	1,00	1,00

Корректировка на площадь

Цена 1м² объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1м² снижается.

Таблица 10.1.22



Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 232. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки

	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	до 125	1.00	1.10	1.12	1.38	1.41
	от 125 до 300	0.91	1.00	1.02	1.26	1.29
	от 300 до 750	0.89	0.98	1.00	1.23	1.26
	от 750 до 1500	0.72	0.80	0.81	1.00	1.03
	от 1500	0.71	0.78	0.79	0.98	1.00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 62 кв. м. до 1875 кв. м.

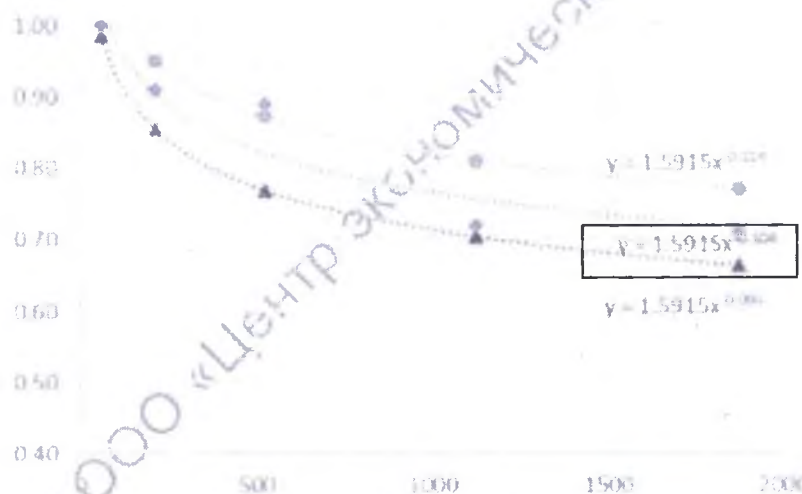


Рисунок 88. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки. Расширенный интервал.



$$K_{\text{масштаб}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв. м.

k – коэффициент торможения.

Шкала корректировки на площадь

*Расчет производился в программе Microsoft Excel

Таблица 10.1.23

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м.	91,5	159,6	208	99,6
Коэффициент*	0,986	0,93	0,904	0,977
Значение корректировки		1,06	1,09	1,01

*Формула для расчета коэффициента = ОКРУГЛ(1,5915*Собъекта^(-0,106;3))

В случае выбора объектов-аналогов с иным значением показателя, значения корректировок будут другими. Однако при этом шкала и процедура корректирования на площадь не меняется от одного объекта-аналога к другому.

5. Корректировка на значимость объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен объектов-аналогов).

Весовой коэффициент говорит о значимости объекта сравнения. Чем более близок объект оценки по характеристикам к аналогу, тем больше весовой коэффициент. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = a^n / A$$

где:

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^n (a^n)$$

$$a^n = 1 - |p_1^n - p_0^n| / p_0^n$$

где:

p_1^n – стоимость аналога после корректировок;

p_0^n – исходная стоимость аналога.

Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достоверности информации

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

Данная информация является достоверной.

Анализ достаточности информации

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.



Расчет коэффициента вариации (V) производится по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{P_{\text{ср}}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{\text{ср}}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{\text{ср}})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 - дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i - i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки. Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже.

Данная информация является достаточной.

Введение прочих корректировок не требуется.

6. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости объекта оценки

Расчет откорректированной стоимости объекта оценки

Таблица 10.1.24

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв.м. (в том числе НДС)		87 719	75 000	102 410
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		87 719	75 000	102 410
Условия финансирования	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		87 719	75 000	102 410
Условия продажи	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Корректировка на условия продажи		0,900	0,900	0,900
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		78 947	67 500	92 169
Рыночные условия	Дата оценки 18.05.2023г.	19.04.2023 г.	17.03.2023 г.	07.04.2023 г.



Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на рыночные условия		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		78 947	67 500	92 169
Местоположение	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д.31	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. А, ул. Дзержинского, д.8	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 13А, просп. Мира, д.23/1	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 32-й, ул. Иосифа Каролинского, д.15
Район города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка на местоположение в пределах города		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		78 947	67 500	92 169
Этажное расположение	Этаж № 1	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этажное расположение		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		78 947	67 500	92 169
Тип объекта	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		78 947	67 500	92 169
Год постройки	1976 (https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/432342)	1977 (https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/403493)	2001 (https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/366908)	2004 (https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/444196)
Возраст, лет	47	46	22	19
Корректировка на физическое состояние (возраст здания)		1	0,84	0,82
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		78 947	56 700	75 579
Расположение относительно "красной линии"	Расположенный внутри квартала	Расположенный внутри квартала	Расположенный внутри квартала	Относительно красной линии расположен на первой линии внутри квартала
Корректировка на расположение относительно "красной линии"		1,00	1,00	0,91
Цена после корректировки		78 947	56 700	68 777
Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Корректировка на наличие отдельного входа		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		78 947	56 700	68 777
Состояние отделки помещения	Типичный ремонт (отделка «стандарт»)	Типичный ремонт (отделка «стандарт»)	Типичный ремонт (отделка «стандарт»)	Типичный ремонт (отделка «стандарт»)



Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на состояние отделки		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		78 947	56 700	68 777
Площадь, кв.м.	91,5	159,6	208	99,6
Корректировка на площадь		1,06	1,09	1,01
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		83 684	61 803	69 465
Стоимость нежилого помещения, руб./кв.м.	71 651			
Отклонение от среднего значения, %		14	-16	-3
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
а ^п		0,9540	0,8240	0,6783
А			2,4563	
Весовые коэффициенты		0,3884	0,3355	0,2761
Промежуточный результат		32 503	20 735	19 179
Стоимость нежилого помещения, руб./кв.м.	72 417			
Рыночная стоимость нежилого помещения, руб.	6 626 156			
Рыночная стоимость нежилого помещения, с учетом округления, руб. (в том числе НДС)	6 626 000			
Среднее квадратическое отклонение	11 103			
Коэффициент вариации	15%			

Рассчитанный коэффициент вариации составляет 15%

7. Заключение по сравнительному подходу

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки 18 мая 2023г., составляет:

Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 91,5 кв.м., находящееся по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31	5 521 666,67	6 626 000

10.2. Согласование результатов подходов, полученных при определении рыночной стоимости недвижимого имущества

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки. (п.3, ФСО V).

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая



подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Ниже приведены результаты применяемых подходов анализа стоимости объекта

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (в том числе НДС)

Таблица 10.2.1

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 91,5 кв.м., находящееся по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31	не применялся	6 626 000	не применялся

В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных при использовании разных подходов, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющий каждый примененный метод. Выбор значений весовых коэффициентов определяется, кроме того, степенью доверия Оценщика к результатам расчетов тем или иным методом оценки, которая, в свою очередь, обусловлена обоснованностью и правомерностью применения каждого метода, достоверностью исходных данных.

Для определения итоговой стоимости объекта оценки были применены методы оценки, наиболее пригодные для данного конкретного случая с учетом максимального приближения к реальным условиям. Оценщик отказался от использования затратного и доходного подходов.

Ввиду обоснованного применения одного подхода к оценке, в настоящем отчете согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке не требуется. Таким образом, стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, является итоговой величиной рыночной стоимости объекта оценки.

При согласовании результатов оценки объекта оценки, полученной с использованием сравнительного подхода, удельный вес принимаем равным 1.

Анализ достоинств и недостатков подходов и объяснение расхождений промежуточных результатов в согласовании не требуется ввиду обоснованного применения одного подхода.

Заключение об итоговой стоимости объекта оценки

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. (п. 14, ФСО I).

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки 18 мая 2023 г., составляет:

Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 91,5 кв.м., находящееся по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31	5 521 666,67	6 626 000

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, должен приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость».

Рыночная стоимость объекта оценки (в том числе НДС) 6 626 000	
Нижнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, с учетом округления, руб.	Верхнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, с учетом округления, руб.
5 300 800	7 951 200

Отчет составил Оценщик:

Соловьев М.Н.



12. ПРИЛОЖЕНИЯ

12.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки



определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Аналоги, используемые при расчете рыночной стоимости объекта оценки

Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.ru website. The title is "Офис, 159,6 м²". The location is "Ханты-Мансийский АО Сургут, мкр. А ул. Дзержинского, №10/10". The price is listed as "14 000 000 ₽". There are several icons indicating features like "В избранное", "Создать alert", etc. Below the main photo, there is a row of smaller thumbnail images. At the bottom, there are three buttons: "Свяжитесь со мной", "Кадастровый номер", and "Хочу посмотреть".

Продается нежилое помещение в жилом пятиэтажном доме. Выгодное местоположение предоставляет покупателю возможность использовать полезную площадь помещения под любой бизнес(аптека, бытовые сервисы, магазины, вывод в жилой фонд). Помещение оснащено пожарной и охранной сигнализацией, установлены счетчики энергоресурсов, заключены договоры с соответствующими организациями, выполнен хороший ремонт. В данный момент помещение арендовано на длительный срок федеральным сетевиком.

Доп. описание: современный ремонт, также имеются: интернет, кондиционер, фильтры для воды, пожарная сигнализация, охранный сигнал, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 9115189.

Напишите автору

Свяжитесь со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть



https://yandex.ru/maps/973/surgut/house/ulitsa_dzerzhinskogo_8/Y0oYdQBkS0cFQFhrfX50c3lqYA==/?l=stv%2Csta&ll=73.374221%2C61.252594&panorama%5Bdirection%5D=145.789061%2C3.769646&panorama%5Bfull%5D=true&panorama%5Bpoint%5D=73.374186%2C61.252940&panorama%5Bspan%5D=107.138431%2C60.000000&z=17.81

Объект-аналог №2

surgut.cian.ru/male/commercial/43361465/

17 мар. 22:23 258 просмотров, 2 закладки

6. Платить

Офис, 208 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 13А, просп. Мира

В избранное

Панорамная

15 600 000 Р

25 900 Р/м²

Показать телефон

Наличие

Платить за просмотр объявления

Этажи Коммерческая Недвижимость

Экспертная Недвижимость

18 фото

208 м²
Площадь

1 из 9
Этаж

Свободно
Помещение

Предается отличное офисное помещение состоящее из 5 кабинетов, просторного конференц-зала, санузла. Помещение расположено в 9-этажном доме, рядом всегда свободная парковка, есть дополнительный выход во двор. В помещении выполнен ремонт, на полу линолеум, потолки натяжные, окна пластиковые во всех кабинетах с круглосуточным доступом. Здание расположено внутри микрорайона, удобная транспортная развязка, помещение кабинетного типа хорошо подойдет под офис, обучающий центр, мед. клинику. Рядом находится б-й "Бизнес-Палатей", что создаст дополнительный трафик посетителей и клиентов. Торговля. Номер в базе: 3512427



surgut.cian.ru/sale/commercial/243861485/

PDF... методичка по убы... EMail / Личный ка... Major express МирКвартир УПС Онлайн — Э... износ конструктив... Методика spread...



Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Недвижимость в Сургуте > Коммерческая > Продажа офисов в Сургуте > 13А

17 мар. 22:33 259 просмотров, 3 за сегодня

Офис, 208 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 13А, просп. Мира На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Показать



18 фото





surgut.cian.ru/sale/commercial/243861485/

PDF... методика по убы... ExMail | Личный Major express МирКвартир УПС Онлайн — Э... износ конструктив... Методика определ...

циан Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы


Недвижимость в Сургуте > Коммерческая > Продажа офисов в Сургуте > 13А

17 мар. 22.23 259 просмотров, 3 за сегодня


Офис, 208 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 13А, просп. Мира На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



18 фото



208 м² 1 из 9 Свободно
Площадь Этаж Помещение

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243861485/>



<https://www.google.co.id/maps/@61.2634118,73.3965253,3a,75y,257.41h,94.9t/data=!3m9!1e1!3m7!1sjLb3robaYSCFhQi9WCPRqA!2e0!7i16384!8i8192!9m2!1b1!2i37?entry=tu>

Объект-аналог №3

7 апр, 20:05 12 просмотров, 1 загрузка

Офис, 99,6 м²
Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 32-й ул. Иссида Каролинского. На карте

10 200 000 ₽
102 410 ₽/м²

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[Агентство Недвижимости](#)
Этажи Коммерческая Недвижимость
Документы проверены

99,6 м² **1 из 9** **Свободно**

Продается нежилое помещение на первом этаже жилого дома. Объект расположен в микрорайоне с развитой социальной инфраструктурой и хорошим автомобильным и пешеходным трафиком. Входная группа расположена со стороны улицы Иссида Каролинского (через дорогу от ТЦ Богатырь, за остановкой), с возможностью монтажа рекламы любого типа. Помещения кабинетного типа. Сдано в аренду/есть возможность пролонгации.
Рядом огромная автомобильная парковка.
В помещении установлена охранная сигнализация, система кондиционирования и видеонаблюдение. Доп. описание: современный ремонт, также имеются: телефон, интернет, кондиционер, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, охрана, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 9065736.

[Напишите историю](#)

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/285930638/>

• info@rural-urban-transfer.org | www.rural-urban-transfer.org | www.rural-urban-transfer.org 276 4 303815345

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_82.6_m_3034515485



avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_81_m_2349118443

РСФ... методика по убы... EкMail | Личный ка... Major Express МарКвартир УПРС Онлайн — Э... износ конструктив... Методика определ... Ресур

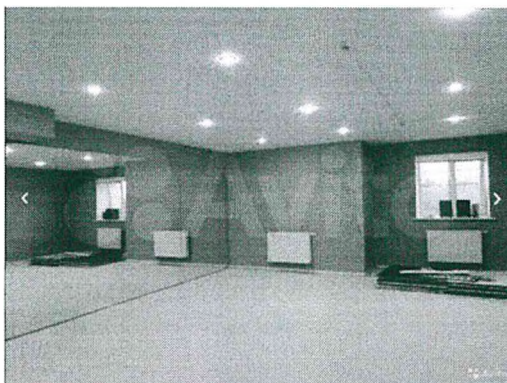
Продается помещение свободного назначения, 81 м²

6 300 000 Р

77 770 Р за м²

или подобрать аналоги

Добавить в избранное Сохранить Добавить заметку



Позвонить через Авито
8 882 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Елена
Частное лицо
На Авито с января 2020



Подписаться на продавца

О помещении

с улицы

Отделка: чистовая

Общая площадь: 81 м²

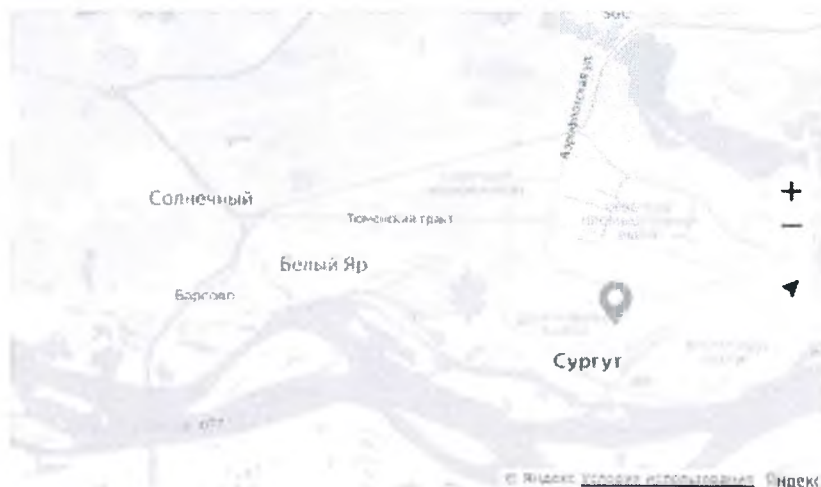
Тип сделки: продажа

Этаж: цокольный

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
пр-т Ленина, 18/2
р-н Центральный

Скрыть карту





Описание

Продается помещение свободного назначения. Район термомуров, чистый, благополучный, жители домов - высокого уровня достатка. Этаж цокольный, при этом имеет полноценные окна и хорошее освещение. Состоит из небольшой входной группы, раздевалки, санузла и подсобного помещения. Все счетчики: вода, тепло, электроэнергия. Звоните!

О здании

Готовность в эксплуатации

Пасковка на улице

Тип здания: жилой дом

№ 2349118443 · 17 апреля в 10:32 · 2106 просмотров (+33 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsva_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_81_m_2349118443

avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_53.5_m_2618633452

на РРР... методика по убы... ExMail | Личный ка... Major express МирКвартир УР УРЭС Онлайн — Э... инос конструктив... Методика определ... РАО

Свободного назначения, 53.5 м²

4 900 000 Р

91 500 Р за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить зачетку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

Позвонить через Авито
в 192 000-000000

Елена Каримова
Частное лицо
на Авито с апреля 2018
Завершено 7 объявлений
Документы проверены
Экологический вклад - 6 кг CO₂



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход с улицы

Отопленный этаж есть

Площадь этажа 53.5 м²

Этаж 1

Высота потолков 2.7 м

Отделка офисная

Мощность отопления 15 кВт, можно

увеличить

Отопление центральное

Теплоизоляция средняя



Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут.
ул. 30 лет Победы, 44/2
р-н Северо-восточный жилой

[Открыть карту](#)



Описание

Продается помещение коммерческого назначения 53.5 кв.м. в центральном районе города. 30 лет победы 44/2. Парковочные места на 3 автомобиля перед объектом. Отдельный вход, санузел. Выполнен косметический ремонт, на полу плитка, обои под покраску, потолок "армстронг". Охранно-Пожарная сигнализация. Хорошо подойдет под офис. Водоснабжение и водоотведение централизованное, мощность 15 кВт. До 2024 года сидит арендатор 30тр/месяц. Недвижимость всегда будет в цене. Звоните.

О здании

Готовность в эксплуатации

Парковка на улице, бесплатная

Тип здания: жилой дом

Количество парковочных мест: 3

Удаленность от дороги: первая линия

№ 2618633452 · 23 апреля в 13:32 · 162 просмотра (–23 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_53.5_m_2618633452

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/283359604/>


[avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_90.7_m_2377789976](https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_90.7_m_2377789976)
[Для бизнеса](#) [Васаном](#) [Помощь](#) [Каталоги](#) [Авито Польза](#)

Avito

33. Все категории

Почта по электронной почте

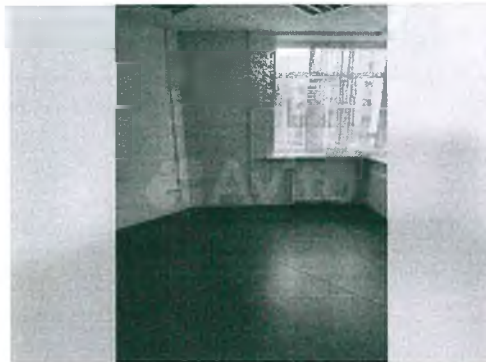
Сургут Ханты-Мансийский автономный округ

Свободного назначения, 90.7 м²

9 500 000 Р ~

194 м² 2.33 м²

или рассмотреть варианты

[Добавить в избранное](#) [Сохранить](#) [Добавить записку](#)

[Показать телефон](#)
8 (902) 300.33.33

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец?

Торг уместен?

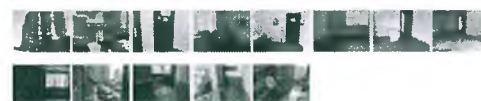
Когда можно посмотреть?

Селена

Компания на Авито с октября 2012

Рейтинг продавца

12 отзывов покупателей

[Подписаться на продавца](#)

О помещении

Вход с улицы

Эксплуат. вид: есть

Общая площадь: 90.7 м²

Этаж: 2

Высота потолка: 3 м

Отопление: автономное

Мощность электрооборудования: 10 кВт. м.к.к.

увеличить

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут

Университетская ул., 3

р-н: Центральный

[Показать карту](#)

Описание

Продаю ТСН в отличном месте. Откинутый перегосток. Большой пешеходный и автомобильный трафик. Рядом центр города с административной. Новый монолитный дом. Помещение в пристройке на втором этаже с отдельным входом. Отличные рекламные возможности. Можно разместить хорошую вывеску.

В самом помещении сделан офисный ремонт. Сдавалось под офис и школу языков.

Свободное назначение. Можно использовать под любой вид деятельности.

Свободная продажа от собственника. Юридически чистое. Помещение свободно от арендаторов. Можно выезжать в день сделки.

Звоните, покажем в удобное время. Торг возможен реальному покупателю.

О здании

Статус: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

Статус: в доверии, первая линия

Площадь: на улице, бесплатная

№ 2377789976 24 апреля в 12:59 2494 просмотров (4-6 лет)

[Показать фото](#)
https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_90.7_m_2377789976

$1.45 \times 10^{-2} \text{ mol l}^{-1}$

 Добавить в избранное
 Создать
 Добавить записку



Показать телефон
в 912 XXX XX XX

Fulbright

ՀՈԱԴՅԱՆԷ

Results

Подписать на подпись

Copyright © 2004

சென்னை மாநகரம்

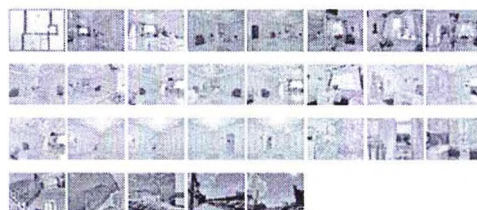


Figure 5.7.4

Объем с утратой
поверхности: 120 м²

Организм человека

Test 45/100 00013Y3

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут.
пр-т Ленина, 16
р-н Центральный

For more info:

Продажа:

Возможный вид деятельности. медицинский центр, детский образовательный центр, торговое, офисное, интернет-магазин, салон красоты, фото-студия, творческая мастерская и другие.

+ Центр города.

→ Элитный район (застройка недвижимостью премиум-класса);

+ Отдельная входная группа, прекрасные рекламные возможности.

→ Качественный дорожный ремонт → Отличный пешеходный трафик

+ Напротив расположено административное здание Газпрома

- Видеонаблюдение

+ Принудительная приточно-вытяжная общекорпусная система вентиляции

- + Установлены системы пожарной сигнализации

+Охранная сигнализация.

Для покупки этого помещения, Вам достаточно договориться о встрече!

Тема 2.2. Жилой дом

Парковиз на улице

№ 2821623020 21 апреля 12-й 2270 подел/отраст/ 247440

Голословаться

80



avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_183.5_m_2029081368

Для бизнесаВакансииПомощьКаталогАвито Польза

AvitoВсе категорииПоиск по объявлениям

СургутПродажа Помещения свободного назначения

Продам помещение свободного назначения, 183.5 м²

20 400 000 Р111 172 Р за м²

Добавить в избранноеСравнитьДобавить заметку

Показать телефон+7 306 300-300-300

Написать сообщениеОписание объявлено 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать?Торг уместен?

Всегда можно посмотреть!

Этажи СургутКомпания

Подписаться на продавца

Крылатый род: Андрей Андреевич

О помещении

Выход с улицыОтделка чистовая

Общая площадь 183.5 м²Тип сделки: продажа

Этаж: 2

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут

пр-т Ленина, 11

р-н Центральный

Показать карту

Описание

Продается помещение свободного назначения в пристрое дома с отдельным входом на втором этаже. Подходит для ведения своего бизнеса, или сдачи в аренду. Большой клиентопоток обеспечит Вам стабильный доход и развитие Вашего бизнеса. Возможно использовать под компьютерный салон, модный бутик, салон красоты, пункт приема и выдачи химчистки, глянцевая, Бар и тд. Вода и канализация центральные, вентиляция для коммерческого помещения, отведенная мощность 25 кВт, согласованна отдельная входная группа. Торговля, электроника. Номер в базе 4784103 Район 7 мкр.

О здании

Тип здания: жилой дом

Помещение на улице

№ 2029081368 4 дня в базе 424 просмотров 640 визитов

Показать фото

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_183.5_m_2029081368

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/262856728/>



surgut.cian.ru/sale/commercial/286218261/

18 мая, 12:35 18 просмотров, 2 за сегодня

Офис, 416,4 м²
Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 11А, просп. Мира 1А, карта

В избранное Поделиться Подписаться

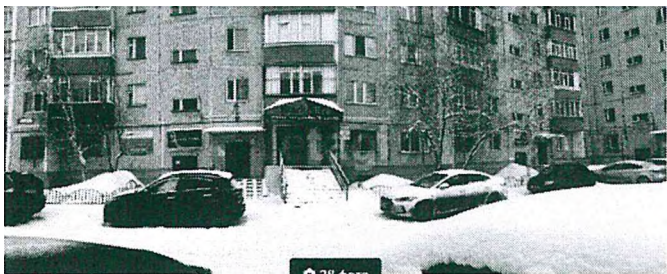
15 000 000 ₽
30,624 633 м²

Показать телефон


Написать

Этажи Коммерческая Недвижимость

Документы проверки



28 фото



416,4 м² **1 из 9** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Доп. описание: современный ремонт, также имеются: телефон, интернет, кондиционер, воздушные фильтры, пожарная сигнализация, охранный сигнализация, приборы учета воды, тепла. Номер в базе 92#1310.

Напишите автору

Связаться со мной Кадстровый номер Карту посмотреть

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/286218261/>



МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации некоммерческой организации

Ассоциация «Русское общество оценщиков»

105066, Москва, 1-й Басманный переулок, дом 2А, строение 1, офис 5

Решение о государственной регистрации некоммерческой организации при создании принято «14» июля 2020 г. Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве.

Запись о некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц «17» июля 2020 г. за основным государственным регистрационным номером:

1 2 0 7 7 0 0 2 4 0 8 1 3

Исполняющий обязанности начальника
Главного управления Министерства юстиции
Российской Федерации по Москве

М.А. Мезенцева

Учетный N

7 7 1 4 0 6 4 3 1 4

Дата выдачи «22» июля 2020 г.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Почтовый адрес: 125080, Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А
Тел: 8 (495) 331-08-00 (13-16)
e-mail: info@rosreestr.ru, info@rosreestr.ru

26.04.2021 № 07-02401/21

от 16.04.2021

Исполнительному директору
Ассоциации «Русское общество
оценщиков»

Заякину С.Д.

1-й Басманный пер., д. 2А,
г. Москва, 105066

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Президент – Котыр Юрий Васильевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 331-08-00 (13-16)
отпечатано в 5 экземплярах
экз. 1



12.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика

Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-Центр»



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
107078, г. Москва, д/з 308 | E-mail: info@rsoroo.ru | Web: www.rsoroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Аккредитованный центр Европейской группы оценщиков (ЕГЕО/ЕКА)



Член Национального союза оценщиков (НСО)



Член Международного союза оценщиков (ИУСО)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Соловьева Максима Николаевича

о том, что Соловьев Максим Николаевич

является членом РОО и включен(а) в реестр с 12 мая 2010 г. за регистрационным номером 006584

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №025953-2 от 22.07.2021. Оценка движимого имущества, действителен до 22.07.2024;
2. №028718-1 от 18.08.2021. Оценка недвижимого имущества, действителен до 18.08.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Членство в Экспертном Совете РОО не состоит.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 01 февраля 2022 г.

Дата составления выписки 01 февраля 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зыряков



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Соловьев Максим Николаевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 860220139047

(ИНН)

включен в реестр членом РОО:

12 мая 2010 года, регистрационный № 006584

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0001857 *





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 028218-1 « 18 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Соловьеву Максиму Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » августа 20 21 г. № 213

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » августа 20 24 г.



My dear Mr. Secretary, I have the honor to acknowledge the receipt of your letter of the 10th inst. and in reply to inform you that the same has been forwarded to the proper authorities for their consideration. I am, Sir, very respectfully,
Your obedient servant,
J. M. Smith

[illegible]

Journal of Interpersonal Violence 26(1) 2011 © The Author(s)
Reprints and permissions: <http://www.sagepub.com/journalsPermissions.nav>

[illegible]

Подписание				Подпись		Подпись	
Итого объектов недвижимости				Итого объектов недвижимости		Итого объектов недвижимости	
Лист № 1 из 2	Всего листов 3	Всего листов 3	Всего листов 3	Всего листов 3	Всего листов 3	Всего листов 3	Всего листов 3
15.08.2022							
Кадастровый номер				86:10:0080000:002/36			
Номер кадастрового участка				86:10:0080000			
Дата присвоения кадастрового номера				28.01.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер				Идентификационный номер 71-136-001-001-004-36-001-00-200-001; Условный номер 86-72-22-053-2009-110			
Местонахождение:				Томская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Робиня, д.31			
Централь				91.5			
Назначение:				Нежилое			
Наименование:				Помещение			
Площадь, тип здания, из которого распространено помещение, машино-место				Этаж № 1			
Вид жилого помещения				Здание отсутствует			
Кадастровая стоимость, руб.				1769802.16			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:				86:10:0100001:312			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:				Здание отсутствует			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:				Здание отсутствует			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:				Здание отсутствует			
Виды разрешенного использования:				Здание отсутствует			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав объектов культурного наследия:				Здание отсутствует			



Лист 2 / Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов, 3	Всего листов выписки, 5	
15.08.2022				
Кадастровый номер				
86-10-0060000-10036				
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Муниципальное образование городской округ город Курган	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Собственность 86-72-22-053/2009-110 05.06.2009 00:00:00	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	3.1	данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости			
4.1	вид	Аренда		
	дата государственной регистрации	24.09.2020 09:13:50		
	номер государственной регистрации	86-10-0060000-10036-86-043/2020-6		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 12.09.2020 по 11.09.2025		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Центр", ИНН: 8602214660		
	основание государственной регистрации	Договор аренды муниципального имущества (встречного нежного помещения), № 11, датой 24.08.2020		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют		
	сведения об управлении зданием, если таковой договор заключен для управления ипотекой	данные отсутствуют		
5	Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрировано		
6	Заявления в судебном порядке права требования	данные отсутствуют		
7	Сведения о порожении в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют		
РАТНОЕ ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ СЛОВОСОЧЕТАНИЕ				
			ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ СЛОВОСОЧЕТАНИЕ	ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ СЛОВОСОЧЕТАНИЕ
			M 11	

[illegible]90



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
Помещения
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)</i>
Дата подготовки технического плана: «26» июля 2022 г. (число, месяц, год)
Общие сведения о кадастровых работах
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: изменением сведений о площади помещения с кадастровым номером: 86:10:0000000:10936 в результате перепланировки, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Рабочая, дом 31.
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:
В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления: полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование: Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута основной государственный регистрационный номер: 1218600009000 идентификационный номер налогоплательщика: 8602303825
3. Сведения о кадастровом инженере:
Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии): Арёфьева Александра Сергеевна Основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): - Страховой номер индивидуального лицевого счета: 127-103-811 18 Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 4386, «27» февраля 2015 г. Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: А СРО "Кадастровые инженеры" Контактный телефон: +79825034315 Почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии), по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: г. Сургут, ул. Югорская, д. 15, кв. 169 aleksashs@mail.ru Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ООО "СБКР", 628406, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Университетская, д. 29/2 Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Договор на оказание услуг, № 362, «25» июля 2022 г.



Исходные данные								
Перечень документов, использованных при подготовке технического плана:								
№ п/п	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения			
1	2	3	4	5	6			
1	ПРОЧИЕ	01.02.2022	302-2022-П	Проектная документация выдан: ООО "Акрополь"	-			
2	ПРОЧИЕ	31.03.2022	02-02-24022	Решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения выдан: Департамент архитектуры и градостроительства, Администрация г. Сургута	Наименование файла: 3. Решение.pdf			
3	ПРОЧИЕ	04.05.2022	107	Акт о приеме выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке нежилого помещения выдан: Департамент архитектуры и градостроительства, Администрация г. Сургута	Наименование файла: 4. Акт.pdf			
4	План объекта недвижимости	25.07.2022	6/п	Абрис с экспликацией выдан: ООО "СБКР"	Наименование файла: 5. Абрис с экспликацией.pdf			
5	Документы, в виде которых предоставляются сведения Единого государственного реестра	22.07.2022	99-2022-4826- 21165	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости выдан: ФГИС ЕГРН	-			
Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений								
1. Сведения о пунктах геодезической сети:								
№ п/п	Вид геодези- ческой сети	Название пункта геодезической сети и тип знака	Система координат пункта геодезической сети	Координаты пункта, м		Даты обследования		
				X	Y	Сведения о состоянии		
						наружного знака пункта	центра пункта	марки центра пункта
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-



2. Сведения об использованных средствах измерений			
№ п/п	Наименование и обозначение типа средства измерений - прибора (инструмента, аппаратуры)	Заводской или серийный номер средства измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) (при наличии) и (или) срок действия поверки
1	2	3	4
1	Лазерный дальномер PD-I, PD-E	052183364	Свидетельство о поверке № С - ГСХ/20-01-2022/125375242 от 20.01.2022 г. до 19.01.2023 г.



Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	86:10.0000000:10936
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	86:10:0101031
5.1	Номера кадастровых округов	-
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	-
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	-
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	86:10.0101031.312
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположен комната	-
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	-
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	-
8	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, 628403, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Рабочая, дом 31
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	-
10	Назначение здания, сооружения, помещений, единого недвижимого комплекса	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	-
12	Наименование здания, сооружения, помещений, единого недвижимого комплекса	Нежилое помещение
13	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
14	Материал наружных стен здания	-



№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики		
1	2	3		
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-		
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	-		
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	-		
18	Площадь объекта недвижимости (P), м ² , и средняя квадратическая погрешность ее определения, м ²	91,5 ± 0,3		
19	Основная(ые) характеристика(и) сооружения и ее (их) значение(я)	Тип	Значение	Единицы измерения
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-		
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-		
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	1. Этаж		
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-		
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	б/н		
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире)), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме	-		
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещении относится к общему имуществу в многоквартирном доме	-		
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	-		
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Тип и значение основной характеристики
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-		
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-		



№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
30.2	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
30.3	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	-



Заключение кадастрового инженера

Технический план выполнен для внесения изменений в сведения ЕГРН о площади помещения. Площадь изменилась в связи с перепланировкой. Площадь подсчитана в соответствии с приложением 2 к приказу Росреестра №П/0393 от 23.10.2020 г. "Требования к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места" по формуле: $(2.77 \times 2.99 - 0.12 \times 0.28) + (3.03 \times 2.99 - 0.18 \times 0.29) + (5.78 \times 6.92 - 0.13 \times 1.52) + (1.35 \times 2.84) + (4.30 \times 2.89) + (3.90 \times 3.19) + (3.15 \times 1.75)$ и составляет 91,5 кв.м. Решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения и акт о приемке выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке нежилого помещения приложены к техническому плану. Средняя квадратическая погрешность (СКП) составляет - 0,3 кв.м и рассчитывается по формуле: $\sqrt{0,1}$.

Формула, примененная для расчета средней квадратической погрешности площади:

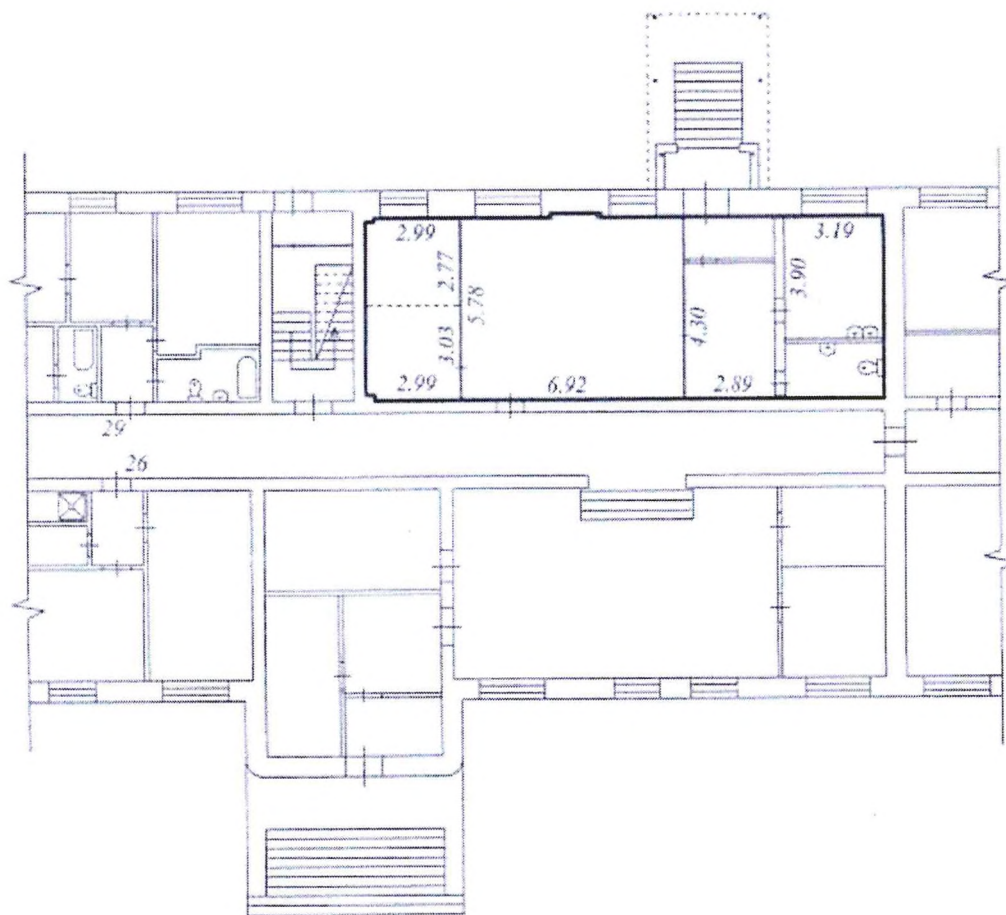
$$M_{\Sigma} = \sqrt{\sum_{i=1}^n M_i^2}$$

Технический план подготовил кадастровый инженер Арефьев Александр Сергеевич, являющийся членом СРО КИ А СРО "Кадастровые инженеры" (дата вступления в СРО "27" февраля 2015 г., уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 4386). Сведения о СРО КИ А СРО "Кадастровые инженеры" содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "08" июля 2016 г. N 002).



ФРАГМЕНТ ПЛАНА ЭТАЖА

1 ЭТАЖ



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

2.99	линейный размер
	стены, перегородки
	граница существующего помещения
	отверстия с окнами и дверями
	межэтажная лестница



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ
ХАНТЫ-МАНСЙСКОГО
АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА
ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

ул. Восход, 4, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628403
Тел. (3462) 52-82-57, канц. 52-82-34
факс (3462) 52-80-35
E-mail: dag@adm.surgut.ru



Решение
о согласовании переустройства
и (или) перепланировки нежилого помещения

В связи с обращением Муниципальное образование городской округ Сургут
(Ф.И.О. физического лица, наименование юридического лица – заявителя)
о намерении провести переустройство и/или перепланировку нежилых помещений
(исп. или не использовать)
по адресу: г. Сургут, ул. Рабочая, 31
этаж №1 (15-92м2) занимаемая (принадлежащая)
(наименование помещения)
на основании свидетельства о государственной регистрации права
(вид и реквизиты документа, подтверждающего документацию)
№ 86-72-22/053-2009-110 от 05.06.2009
переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения
по результатам рассмотрения представленных документов принято решение:

- переустройство и перепланировку согласно проекту (РК) «Акрон»
1. Дать согласие на шифр 302-2022 Н - Сургут 2022
(переустройство, перепланировку, переустройство и перепланировку – нужно указать)
нежилых помещений в соответствии с представленным проектом (проектной документацией)
2. Установить
срок производства ремонтно-строительных работ с «30» марта 2022 г.
по «30» августа 2022 г.
режим производства ремонтно-строительных работ с 8.00 до 13.00 и с 15.00 до 21.00
часов в рабочие дни

3. Обязать заявителя осуществить переустройство и перепланировку нежилого помещения в
соответствии с проектом (проектной документацией) и с
соблюдением требований Строительных норм и правил

(указывается реквизиты нормативного правового акта субъекта)



Все работы планируемого переустройства, включающие в себя установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или др. оборудования, согласовать с Управляющей компанией

(проектная документация, строительные работы по переустройству и/или перепланировке нежилого помещения)

4. Установить, что приемочная комиссия осуществляет приемку выполненных ремонтно-строительных работ и подписание акта о завершении переустройства и перепланировки нежилого помещения в установленном порядке.

5. Приемочной комиссии после подписания акта о завершении переустройства и перепланировки нежилого помещения направить подписанный акт в орган местного самоуправления.

6. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на

Заместителя директора департамента архитектуры и градостроительства

(инициалы, фамилия, имя, отчество, должность и наименование структурного подразделения)

Смирнова Татьяна Ивановна

(подпись, печать и дата)


Подпись ответственного лица (фамилия, имя, отчество, должность, наименование структурного подразделения)

М.П.

(заполняется в случае получения копии решения лично)

Получено _____ 2022 г.

(подпись, печать и дата)
Уполномоченного лица заявителя

Решение направлено в адрес заявителя (ей)

(заполняется в случае направления копии решения заявителю)

2022 г.

(подпись, печать и дата)
направленного решения в адрес заявителя (ей)

Начальник Управления Виктория Викторовна
Тел. 8 (495) 777-7777



1. Предъявлены к приемке выполненные работы по переустройству и (или) перепланировке нежилого помещения

Демонтаж монтаж перегородок согласно проекту

2. Проектная документация разработана

ООО «Акрополь», шифр: 302-2022 П. г. Сургут, 2022г

(подпись владельца проектной документации)

3. Переустройство и (или) перепланировка нежилого (нежилого) помещения осуществлялись собственными силами

(подпись лица, осуществляющего работы, и подпись руководителя)

4. Наклей работ по переустройству и (или) перепланировке нежилого (нежилого) помещения «30» марта 2022 г.

Окончание «15» апреля 2022 г.

Решение комиссии:

1. На основании осмотра в натуре предъявленного к приемке нежилого (нежилого) помещения установлено, выполненные работы по переустройству и (или) перепланировке

нежилого помещения общей площадью 92 кв. метра, ул. Рабочая, 31 соответствуют проектной документации

(подпись члена комиссии, осуществляющего осмотр, и подпись члена комиссии, осуществляющего приемку работ, проектной документации)

2. Настоящий Акт считать основанием для проведения инвентаризационного обмера и внесений изменений и уточнений план и экспликацию технического паспорта здания, в котором нахл находится данное помещение

Подписи членов комиссии

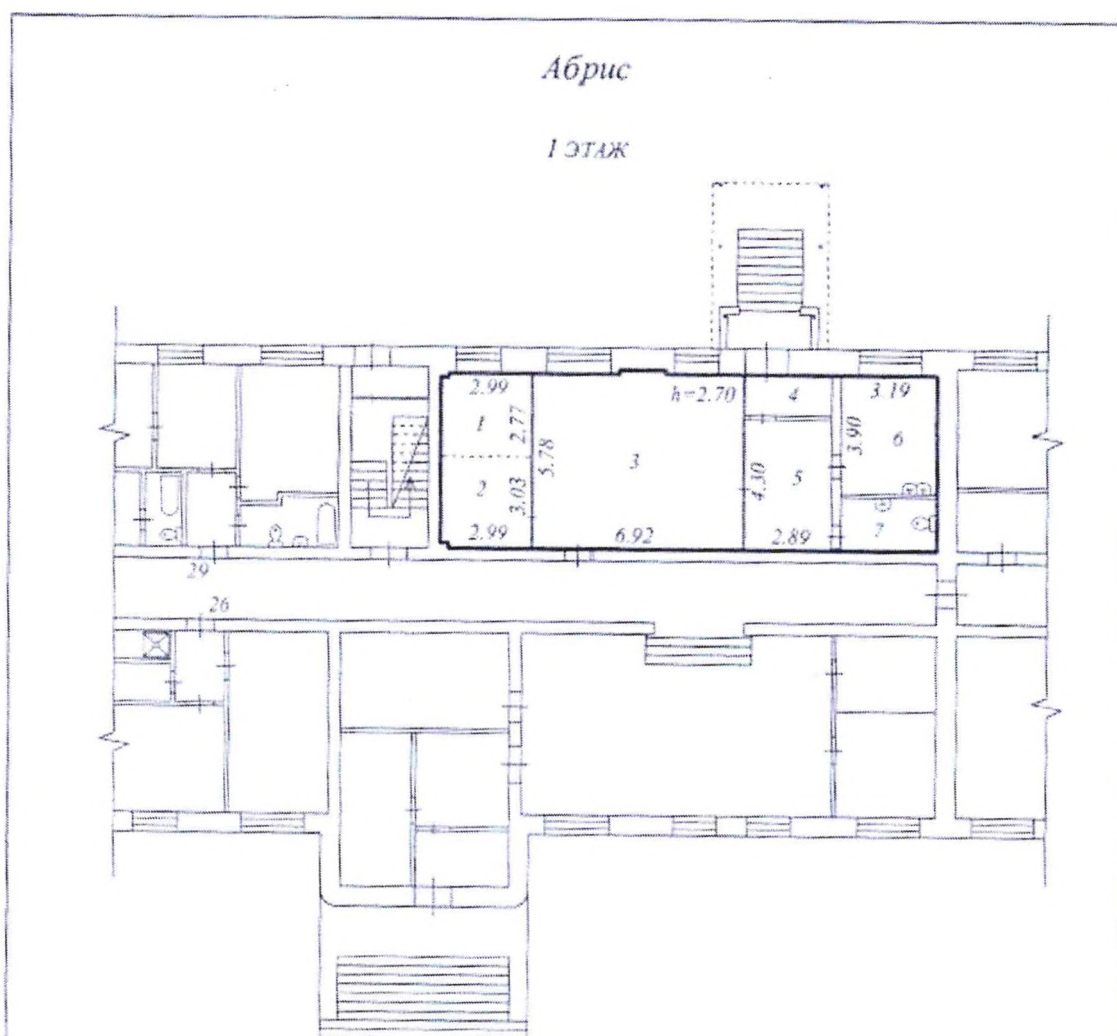
А. И. Берд

И. В. Попова

И. В. Матвеев

Матвеев И. В. (подпись)

(подпись)



1	кабинет	2.77*2.99-0.12*0.28	8.2	кв.м
2	кабинет	3.03*2.99-0.18*0.29	9.0	кв.м
3	кабинет	5.78*6.92+0.13*1.52	40.2	кв.м
4	тамбур	1.35*2.84	3.8	кв.м
5	приемная	4.30*2.89	12.4	кв.м
6	кабинет	3.90*3.19	12.4	кв.м
7	санузел	3.15*1.75	5.5	кв.м
Итого:			91.5	кв.м


Общество с ограниченной ответственностью "Сургутское бюро кадастровых работ"

"Сургутское бюро с/регистрацией. Нежилое помещение"

Проверил	Иванов И.И.	Подписал	Давыдов И.И.	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	Лист	1
Выполнил	Давыдов И.И.	Подписал	Иванов И.И.	г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31	Листов	1
					Масштаб	1:200



Подпись и печать кадастрового инженера при подготовке технического плана в форме бумажного документа: И.И.И.И.И.



Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Деловой Союз Оценщиков»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 22154 от 01.06.2023 г.

на Отчет № 721/23

об оценке объекта оценки. Объект оценки:

**Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж
1, общая площадь 91,5 кв.м., находящееся по
адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д.
31.**

Цель экспертизы:

подтверждение стоимости объекта оценки,
определенной оценщиком в отчете об оценке,
включающая также проверку отчета об оценке на
соответствие требованиям законодательства Российской
Федерации об оценочной деятельности, в том числе
требованиям Федерального закона, федеральных
стандартов оценки и других актов уполномоченного
федерального органа, осуществляющего функции по
нормативно-правовому регулированию оценочной
деятельности, и стандартов и правил оценочной
деятельности саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик,
подписавший отчет об оценке.

Период проведения экспертизы:

с 30.05.2023 г. по 01.06.2023 г.

**МОСКВА
2023**



1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ЭКСПЕРТИЗУ

Основание проведения экспертизы:	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ № 17 на оказание услуг по проведению экспертизы отчетов об оценке рыночной стоимости муниципального имущества от 11 мая 2023 г. Идентификационный код закупки: 23 38602303825860201001 0020 001 9412 244
Заказчик экспертизы:	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута ОГРН 1218600009000 от 16.09.2021 г. ИНН 8602303825 /КПП 860201001 628404, Россия, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Сургут г., Восход ул., д.4
Исполнитель экспертизы:	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» ОГРН 1107799001310 от 20.07.2012 г. ИНН 7720286797/КПП 770601001 119180, Россия, Москва г., Большая Якиманка ул., д.31, 3 эт., пом.І, комн.22; 22а; 23; 23а; 24;24а; 40
Вид экспертизы:	Экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.
Объект экспертизы:	Отчет № 721/23 об оценке объекта оценки. Объект оценки: Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 91,5 кв.м., находящееся по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31
Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке:	Не представлены
Дата составления отчета об оценке	24.05.2023 г.
Период проведения экспертизы:	с 30.05.2023 г. по 01.06.2023 г.
Эксперты:	Еценков Алексей Викторович – член Экспертного совета Саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков». Регистрационный номер реестра членов саморегулируемой организации оценщиков № 0343. Дата включения в реестр 01.06.2011 г. Квалификационный аттестат № 000008-005 (Протокол о сдаче ЕКЭ №01 от 06.09.2013 г. Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего профессионального образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА" (МФЮА))

	<p>Квалификационные аттестаты: «Единый квалификационный аттестат» № 000008-005 от 06.09.2013, Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего профессионального образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА" (МФЮА); «Оценка недвижимости» № 000077-1 от 12.09.2017, ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"; «Оценка движимого имущества» № 014770-2 от 21.09.2018, ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"; «Оценка недвижимости» № 021870-1 от 25.06.2021, ФБУ "Федеральный ресурсный центр"; «Оценка движимого имущества» № 029024-2 от 31.08.2021, ФБУ "Федеральный ресурсный центр"</p>
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке	<p>Авторы данного заключения выступают в роли независимых экспертов. Они принимают на себя обязательства произвести экспертизу предложенного Отчета объективно.</p> <p>Гонорар экспертов не зависит от содержания заключения. Его величина определяется объемом и сложностью работы.</p> <p>В соответствии с требованиями конфиденциальности автор накладывает следующие ограничения на использование данного экспертного заключения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • использование результатов экспертизы для любых целей, кроме указанной в данном заключении; • копирование и любое распространение экспертного заключения, использование в средствах массовой информации без письменного согласия авторов. <p>Авторы не обязаны участвовать в различных спорах, разбирательствах в судах, связанных с последствиями оценки, а также не несут ответственности за последствия событий, наступивших в результате законного или незаконного использования данного заключения.</p> <p>Экспертное заключение определяет соответствие или несоответствие отчета действующим документам только на дату оценки, независимо от даты поступления отчета на экспертизу. Возможность использования результатов Отчета после даты оценки определяется оценщиком и не входит в компетенцию эксперта, если это специально не оговорено в задании на экспертизу.</p> <p>Исходя из задач экспертизы – проанализировать отчет об оценке, перед экспертом не ставятся задачи личного ознакомления с объектом оценки и документацией Заказчика, анализа исходных данных, проведения интервью с заказчиком и оценщиком, производства каких-нибудь измерений на местности.</p> <p>Эксперт должен проверить правильность примененных методов и методик, и правильность вычислений посредством анализа текста Отчета. Эксперт не имеет возможности гарантировать точность исходных данных, заявленных оценщиком в отчете. Вышеуказанные объемы работ эксперт выполняет в случае поручения ему проведения повторной оценки объекта.</p>

1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Наименование объекта оценки:	Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 91,5 кв.м., находящееся по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности
Рыночная стоимость без	5 521 666,67



учета НДС, руб.:	
Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	6 626 000
Балансовая стоимость, руб.:	Отсутствует
Причина отсутствия балансовой стоимости:	Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена, балансовая стоимость не повлияет на определение рыночной стоимости.
Адрес	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31
Общая площадь объекта, м2	91,5 кв.м.
Кадастровый номер (при наличии)	86:10:0000000:10936
Назначение	Нежилое

Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости Объекта оценки в целях принятия решения о возможной цене сделки купли-продажи. Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дата определения стоимости объекта оценки:	18.05.2023 г.
Срок проведения оценки:	В соответствии с Муниципальным контрактом
Предпосылки стоимости:	
<ul style="list-style-type: none"> предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним 	Предполагается сделка с объектом оценки
<ul style="list-style-type: none"> участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники) 	участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
<ul style="list-style-type: none"> предполагаемое использование объекта (наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация) 	предполагаемым использованием объекта оценки является наиболее эффективное использование, соответствующее текущему использованию
<ul style="list-style-type: none"> характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи 	Добровольная сделка
Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку):	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено



1.3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-Центр» ОГРН 1087232028300 от 08.07.2008 г. 625048, Россия, Тюменская обл., Тюмень г., Александра Матросова ул., д.1, корп.2, оф.205
Оценщик (и), подписавший (ие) отчет об оценке, наименование СРОО, в которой состоит оценщик (и):	Оценщик: Соловьев Максим Николаевич, Стаж в оценке: с 12.05.2010, Документ о переподготовке: ПП-1 №480621, Дата документа: 03.02.2010, Образовательное учреждение: Тюменский государственный университет, Наименование СРО: «Ассоциация «Русское общество оценщиков», Дата вступления в СРО: 12.05.2010, Реестровый номер оценщика: 006584, Номер договора страхования: 7591R/776/500018/23, Сумма страховки: 5 000 000,00, Период страховки: 13.04.2023 - 12.04.2024, Страховая компания: ОАО «АльфаСтрахование»
Номер контактного телефона оценщика (ов), почтовый адрес оценщика (ов), адрес электронной почты оценщика (ов):	Оценщик Соловьев Максим Николаевич: телефон 8 (3462)59-30-35, почтовый адрес г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корп. 2/6, каб. 12, e-mail zsk-centr@mail.ru
Заказчик:	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута ОГРН 1218600009000 от 16.09.2021 г. 628404, Россия, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Сургут г., Восход ул., зд.4
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" соблюдены.
Основание для проведения работ:	Договор № 14 от 13.04.2023 г. на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества
Используемые стандарты оценки:	1. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями). 2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611. 9. Стандарты и Правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.



1.4. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ЭКСПЕРТИЗЫ:

1. Заверенная копия Отчета №721/23 от 24.05.2023 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
10. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 №328 (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200).
11. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.



2. ПРОВЕРКА ОТЧЕТА НА СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Цель: определить соответствие представленного на экспертизу Отчета требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, а также требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам, а также правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

№	Содержание требований законодательства	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра
01	Общие обязательные требования к составлению отчета об оценке	ФЗ-135 ст.11, ФСО- VI, Раздел I	+
01.01	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	ФЗ-135 ст.11,	+
01.02	Отчет на бумажном носителе:	ФЗ-135 ст.11, ФСО- VI, п.3, п.4	-
01.02.01	- пронумерован постранично		не требуется
01.02.02	- прошит		не требуется
01.02.03	- подписан оценщиками, которые проводили оценку		не требуется
01.02.04	- скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор		не требуется
01.03	Отчет, составленный в форме электронного документа:	ФЗ-135 ст.11, ФСО- VI, п.3, п.5	+
01.03.01	- пронумерован постранично		+
01.03.02	- подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку		+
01.03.03	- подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации руководителя		+



	юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор		
01.04	Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.	ФСО-III, п.10	+
01.05	Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:	ФСО-III, п.12	+
01.05.01	1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки)		+
01.05.02	2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.		+
01.06	Информация, предоставленная заказчиком, должна быть подтверждена одним из следующих способов:	ФСО-III, п.13	+
01.06.01	1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;		+
01.06.02	2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.		+



01.07	В отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки	ФСО-VI, п.2	+
01.08	Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников	ФСО-VI, п.2	+
01.09	Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.	ФЗ-135 ст.11,	+
01.10	Подтверждение полученной из внешних источников информации, должно быть выполнено следующим образом:	ФСО-VI, п.8	+
01.10.01	<ul style="list-style-type: none"> • в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования); 	ФСО-VI, п.8	+
01.10.02	<ul style="list-style-type: none"> • в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; 	ФСО-VI, п.8	+



	такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.		
01.11	Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.	ФСО-VI, п.2	+
01.12	Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений). В таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 настоящего федерального стандарта оценки.	ФСО-VI, п.6	не обязателен
02	Обязательные требования к содержанию отчета об оценке	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, Раздел II	+
02.01	Дата составления отчета	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.1	+
02.02	Порядковый номер отчета	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.1	+
02.03	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.2	+
02.04	Информация, содержащаяся в задании на оценку	ФСО-VI, п.7 пп.3	+
02.04.01	Объект оценки:	ФСО-IV, п.3 пп.1	+
02.04.01.01	- идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик		+



02.04.01.02	- описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости,		+
02.04.01.03	- связанные с правами на объект оценки ограничения и обременения		+
02.04.01.04	- если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.	ФСО-III, п.5	+
02.04.02	Цель оценки	ФСО-IV, п.3 пп.2	+
02.04.02.01	- указание ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)		+
02.04.03	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	ФСО-IV, п.3 пп.3	+
02.04.04	Вид стоимости	ФСО-IV, п.3 пп.4	+
02.04.04.01	- предпосылки стоимости (если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)"):		+
02.04.04.01.01	● предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;	ФСО-II, п.3 пп.1	+
02.04.04.01.02	● участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);	ФСО-II, п.3 пп.2	+
02.04.04.01.03	● дата оценки;	ФСО-II, п.3 пп.3	+
02.04.04.01.04	● предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);;	ФСО-II, п.3 пп.4, ФСО II, п.21	+



02.04.04.01.05	• характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи/	ФСО-II, п.3 пп.5	+
02.04.05	Дата оценки	ФСО-IV п.3 пп.5	+
02.04.06	Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	ФСО-IV п.3 пп.6	+
02.04.07	Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	ФСО-IV п.3 пп.7	+
02.04.08	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	ФСО-IV п.3 пп.8	+
02.04.09	Указание на форму составления отчета об оценке;	ФСО-IV п.3 пп.9	+
02.04.10	Дополнительная информация, включаемая в задание на оценку в соответствии с ФСО-7		+
02.04.10.01	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	ФСО-7, п.8	+
02.04.10.01	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	ФСО-7, п.8	+
02.05	Сведения о заказчике оценки:	ФЗ-135 ст.11, ФСО- VI п.7 пп.5	+
02.05.01	• фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо;		не требуется
02.05.02	• реквизиты юридического лица, если заказчиком является юридическое лицо;		+

02.05.02.01	- полное наименование	ФСО-VI п.7 пп.5	+
02.05.02.02	- сокращенное наименование (при наличии)	ФСО-VI п.7 пп.5	+
02.05.02.03	- основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	ФСО-VI п.7 пп.5	+
02.05.02.04	- место нахождения	ФСО-VI п.7 пп.5	+
02.06	Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	ФЗ-135 ст.11, ФСО- VI, п.7, пп.4	+
02.06.01	- фамилия, имя, отчество оценщика		+
02.06.02	- сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков		+
02.06.03	- номер контактного телефона оценщика		+
02.06.04	- почтовый адрес оценщика		+
02.06.05	- адрес электронной почты оценщика		+
02.06.06	- сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков		+
02.06.07	- наименование саморегулируемой организации оценщиков)		+
02.06.08	- адрес саморегулируемой организации оценщиков)		+
02.07	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор (реквизиты юридического лица):	ФЗ-135 ст.11, ФСО- VI, п.7 пп.6	+
02.07.01	- полное наименование		+
02.07.02	- сокращенное наименование (при наличии)		+
02.07.03	- основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица		+
02.07.04	- место нахождения		+
02.08	Сведения о независимости юридического лица, с которым	ФЗ-135 ст.11, ФСО- VI, п.7 пп.7	+



	оценщик заключил трудовой договор, и оценщика		
02.09	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием:	ФСО-VI, п.7 пп.8	+
02.09.01	- квалификации		+
02.09.02	- опыта		+
02.09.03	- степени их участия в проведении оценки объекта оценки		+
02.10	Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке	ФСО-III, п.8	+
02.11	Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.9	+
02.12	Указание на методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций	ФСО-VI, п.7 пп.9	+
02.13	Точное описание объекта оценки с указанием: полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки;	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.10	+
02.13.01	- количественных и качественных характеристик объекта оценки:		+
02.13.01.01	Тип объекта		+
02.13.01.02	Адрес		+
02.13.01.03	Год постройки		+
02.13.01.04	Площадь здания (помещения)		+
02.13.01.05	Строительный объем		не обязателен

02.13.01.06	Тип конструктивной системы (группа капитальности)		+
02.13.01.07	Этажность (расположение оцениваемого помещения в здании)		+
02.13.01.08	Износ здания по тех. паспорту БТИ с годом обследования		не обязателен
02.13.01.09	Конструктивные элементы здания и их состояние		+
02.13.01.10	Состояние отделки по шкале (отлично-аварийно)		+
02.13.01.11	Качество отделки по шкале (люкс-евроремонт-под отделку)		+
02.13.01.12	Наличие инженерных коммуникаций		+
02.13.01.13	Высота помещений (этажа)		не обязателен
02.13.01.14	Фотографии объекта:		+
02.13.01.14.01	общий вид здания		+
02.13.01.14.02	вид помещений		+
02.13.01.14.03	вид чердаков (при наличии)		не обязателен
02.13.01.14.04	вид подвалов (при наличии)		не обязателен
02.13.01.14.05	ближайшее окружение		+
02.13.01.14.06	условия подъезда, подъездные пути		+
02.13.01.15	Данные по земельному участку :		не требуется
02.13.01.15.01	категория		не требуется
02.13.01.15.02	ВРИ		не требуется
02.13.01.15.03	кадастровая стоимость земельного участка		не требуется
02.13.01.15.04	наружные коммуникации (подключенные и возможность подключения отсутствующих)		не требуется
02.13.01.16	Снимок карты в крупном (глобальном) масштабе и масштабе города с указанием местоположения здания, а также карта расположения объекта в квартале застройки с привязкой к знаковым местам (метро, центральная улица и т.п.)		+
02.13.01.17	Снимок кадастровой карты земельного участка (кроме встроенных помещений, если права на землю не оформлены)		+



02.13.01.18	Описание местоположения:		+
02.13.01.18.01	зона (промышленная, жилая, общественная и т.д.)		+
02.13.01.18.02	расположение согласно территориальному зонированию по ПЗЗ или ГП (при наличии)		не обязателен
02.13.01.18.03	дороги, ж/д пути		+
02.13.01.18.04	водоемы и проч.		+
02.13.01.18.05	описание местоположения с точки зрения типа объекта (наличие пешеходных и транспортных потоков, транспортная доступность личным, грузовым и общественным транспортом и т.д.)		+
02.13.01.18.06	описание социально-бытовой инфраструктуры (для жилой и коммерческой недвижимости)		+
02.13.01.18.07	описание населенного пункта, если населенный пункт крупный (более 500 тыс. чел.), то района расположения объекта		+
02.13.01.19	Сведения об:		+
02.13.01.19.01	Обременениях, связанных с объектом оценки		+
02.13.01.19.02	Износе		+
02.13.01.19.03	Устареваниях		+
02.13.01.20	Информация о текущем использовании объекта оценки		+
02.13.01.21	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		+
02.13.01.22	- в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица:		+
02.13.01.22.01	● полное наименование		+
02.13.01.22.02	● сокращенное наименование (при наличии)		+
02.13.01.22.03	● основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица		+
02.13.01.22.04	● место нахождения		+
02.13.02	Дата осмотра объекта оценки (В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым	ФСО-7, п.5	+



	объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра)		
02.14	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 ФСО III "Процесс оценки", в том числе не отраженные в задании на оценку	ФСО-VI, п.7 пп.11	+
02.15	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	ФСО-VI, п.7 пп.12	+
02.15.01	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	ФСО-7, п.11а	+
02.15.02	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	ФСО-7, п.11б	+
02.15.03	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	ФСО-7, п.11в	+
02.15.04	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	ФСО-7, п.11г	+
02.15.05	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	ФСО-7, п.11д	+
02.15.06	Должно быть:		+
02.15.06.01	цены продаж		+



02.15.06.02	ставки аренды		не требуется
02.15.06.03	динамика рынка в последние год-два		не требуется
02.15.06.04	вакантные площади и от чего зависят (при наличии на участке коммерческой недвижимости)		не требуется
02.15.06.05	коэффициентов капитализации (при наличии на участке коммерческой недвижимости)		не требуется
02.16	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	ФСО-7, раздел 6	+
02.16.01	Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано		+
02.17	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке		+
02.17.01	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:	ФСО-VI, п.7 пп.13	+
02.17.01.01	• последовательность определения стоимости объекта оценки,		+
02.17.01.02	• обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать		+
02.17.01.03	• процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты		+
02.17.01.04	• согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;		+
02.17.02	В процессе оценки оценщик рассматривает возможность	ФСО-V, п.2	+



	применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.		
02.17.03	При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать:	ФСО-V, п.2	+
02.17.03.01	• специфику объекта оценки		+
02.17.03.02	• цели оценки,		+
02.17.03.03	• вид стоимости,		+
02.17.03.04	• достаточность и достоверность исходной информации,		+
02.17.03.05	• допущения и ограничения оценки.		+
02.17.04	Доходный подход	ФСО-V, пп.11-23, ФСО-7 п.23	не применялся, отказ обоснован
02.17.04.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:	ФСО-V, п.12	не требуется
02.17.04.01.01	1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);		не требуется
02.17.04.01.02	2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).		не требуется
02.17.04.02	Основные этапы доходного подхода:	ФСО-V, п.16	не требуется
02.17.04.02.01	1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки		не требуется
02.17.04.02.02	2) определение денежного потока		не требуется
02.17.04.02.03	3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;		не требуется



02.17.04.02.04	4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.		не требуется
02.17.04.03	Установление периода прогнозирования		не требуется
02.17.04.03.01	При выборе прогнозного периода учитываются:	ФСО-V, п.18	не требуется
02.17.04.03.01.01	1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;		не требуется
02.17.04.03.01.02	2) период, на который доступна информация для составления прогноза;		не требуется
02.17.04.03.01.03	3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.		не требуется
02.17.04.03.02	При применении метода капитализации, должен быть указан период, за который берется доход. В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.	ФСО-V, п.19	не требуется
02.17.04.03.03	При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:		не требуется
02.17.04.03.03.01	1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;		не требуется
02.17.04.03.03.02	2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;		не требуется
02.17.04.03.03.03	3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.		не требуется



02.17.04.04	Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и в период после периода прогнозирования:	ФСО-V, п.16	не требуется
02.17.04.04.01	указание источников дохода, потенциально возможных для объекта на дату оценки с разбивкой по компонентам		не требуется
02.17.04.04.02	анализ условий действующих договоров аренды объекта на предмет наличия обременений		не требуется
02.17.04.04.03	использование для расчета рыночной арендной ставки метода сравнительного анализа, обоснование применения и применение метода в соответствии с требованиями ФСО-1 и ФСО-3	ФСО-7, п.22	не требуется
02.17.04.04.04	анализ загрузки объекта и сравнение с рыночной		не требуется
02.17.04.04.05	при строительстве, ремонте или реконструкции объекта, прогноз будущей загрузки, исходя из предварительно заключенных договоров аренды и срока выхода на запланированные (среднерыночные) показатели		не требуется
02.17.04.04.06	прогноз динамики рыночных ставок на основе рыночных данных из обзора рынка, (возможно провести через регрессионно-корреляционный анализ)		не требуется
02.17.04.04.07	учет резерва на капитальный ремонт и замену быстроизнашиваемых конструктивных элементов (даже если фактически собственник не делает резервов)		не требуется
02.17.04.04.08	учет затрат на страхование от ущерба (даже если фактически собственник не страхует имущество)		не требуется
02.17.04.04.09	учет налогов (кроме конечных налогов собственника) и земельных платежей		не требуется
02.17.04.04.10	обоснование метода расчета постпрогнозной стоимости		не требуется



02.17.04.05	При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:	ФСО-V, п.20	не требуется
02.17.04.05.01	1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);		не требуется
02.17.04.05.02	2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;		не требуется
02.17.04.05.03	3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;		не требуется
02.17.04.05.04	4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.		не требуется
02.17.04.06	Определение ставки дисконтирования		не требуется
02.17.04.06.01	при использовании метода кумулятивного построения обязательно сопоставление с рыночными данными, обоснование общей величины премии - как получена; расчет величин премий за риски		не требуется
02.17.04.06.02	обоснование выбора метода расчета корректировки на возмещение капитала		не требуется
02.17.04.06.03	структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	ФСО-7, п. 23, ФСО-V, п.17	не требуется
02.17.04.07	При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:	ФСО-V, п.22	не требуется
02.17.04.07.01	1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;		не требуется
02.17.04.07.02	2) допущения оценки;		не требуется



02.17.04.07.03	3) вид денежного потока		не требуется
02.17.04.07.04	4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:		не требуется
02.17.04.07.04.01	• вид объекта оценки		не требуется
02.17.04.07.04.02	• сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);		не требуется
02.17.04.07.04.03	• срок полезного использования объекта оценки;		не требуется
02.17.04.07.04.04	• специфические риски объекта оценки.		не требуется
02.17.04.08	В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.	ФСО-V, п.23	не требуется
02.17.04.09	Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов за период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки		не требуется
02.17.04.09.01	обоснование выбора момента дисконтирования - на начало, середину или конец периода		не требуется
02.17.05	Затратный подход	ФСО-V, п.24-33, ФСО-7, п.24	не применялся, отказ обоснован
02.17.05.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:	ФСО-V, п. 25	не требуется
02.17.05.01.01	1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, -значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных		не требуется



	юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;		
02.17.05.01.02	2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.		не требуется
02.17.05.02	Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный (расчет ведется методами, применимыми для расчета стоимости земельных участков)	ФСО-7, п.24	не требуется
02.17.05.03	Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства с выбором единицы сравнения	ФСО-7, п.24	не требуется
02.17.05.03.01	описание строительного аналога		не требуется
02.17.05.03.02	описание различий строительного аналога и оцениваемого объекта		не требуется
02.17.05.03.03	расчет корректировок на расхождение между оцениваемым объектом и аналогом		не требуется
02.17.05.03.04	описание и расчет примененных индексов		не требуется
02.17.05.03.05	определение прибыли предпринимателя	ФСО-7, п.24	не требуется
02.17.05.04	Определение износа и устареваний	ФСО-7, п.24	не требуется
02.17.05.05	Определение стоимости объектов капитального строительства с учетом износов и устареваний	ФСО-7, п.24	не требуется
02.17.05.06	Определение стоимости объекта недвижимости как суммы	ФСО-7, п.24	не требуется



	стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства		
02.17.06	Сравнительный подход	ФСО-V, п.4-10, ФСО-7, п.22	+
02.17.06.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:	ФСО-V, п. 5	+
02.17.06.01.01	1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);		+
02.17.06.01.02	2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);		+
02.17.06.01.03	3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);		+
02.17.06.01.04	4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).		+
02.17.06.01.05	При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику	ФСО-7, п.22	+

	объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке		
02.17.06.02	При проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:	ФСО-V, п. 7	+
02.17.06.02.01	1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;		+
02.17.06.02.02	2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);		+
02.17.06.02.03	3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.	ФСО-V, п. 7	+
02.17.06.02.04	Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.		+
02.17.06.03	Для расчетов методом ВРМ аналоги должны иметь как цену продажи, так и арендные ставки. Арендные ставки должны включать коммунальные услуги и эксплуатацию или не включать коммунальные услуги и эксплуатацию (одинаково)		не требуется
02.17.06.04	Аналогов должно быть не менее 3		+
02.17.06.05	Аналоги должны относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект		+
02.17.06.06	Аналоги должны быть расположены в том же населенном пункте, что и объект, в крайнем случае в том же регионе в сопоставимом населенном пункте		+
02.17.06.07	По аналогам должны быть описаны их качественные и количественные характеристики и они должны совпадать с приведенными в объявлениях		+



02.17.06.08	Дата публикации объявления с аналогом должна быть до даты оценки		+
02.17.06.09	Описание, обоснование и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов		+
02.17.06.09.01	размер корректировки должен попадать в диапазоны значений ценообразующих факторов из анализа рынка		+
02.17.06.09.02	ввод корректировки на различие в размерах участков при оценке зданий с избыточными земельными участками (значительно больше пятна застройки)		не требуется
02.17.06.09.03	по итогам внесения корректировок, суммарная величина относительных корректировок по модулю (за исключением корректировки на торг) (абсолютные перевести в относительные) не должна превышать 60%		+
02.17.06.09.04	коэффициент вариации скорректированных значений цен не должен превышать 30%		+
02.17.06.10	Корректировка на наличие обременений - при их наличии (сервитут, аренда и проч.)		не требуется
02.17.06.11	Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам		+
02.17.06.11.01	обоснование выбора методологии взвешивания		+
02.17.06.11.02	обоснование выбора весов - если прямо не следует из методологии		+
02.17.06.11.03	проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными, приведенными в обзоре рынка		+
02.17.06.12	Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с	ФСО-7, п.27	не обязателен



	целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода		
02.18	Согласование результатов	ФСО-7, п.28-30	+
02.18.01	При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов	ФСО-V, п.3	-
02.18.02	Описание процедуры согласования		не требуется
02.18.02.01	результаты подходов не должны различаться более чем на 20%	ст. 40 НК РФ	не требуется
02.18.02.02	проведение анализа качества результатов оценки в каждом подходе (следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов)	ФСО-7, п.28	не требуется
02.18.02.03	обоснование выбора методологии взвешивания		не требуется
02.18.02.04	Обоснование выбора весовых коэффициентов		не требуется
02.18.03	Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа.	ФСО-V, п. 3	не требуется
02.18.04	В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.	ФСО-V, п. 3	не требуется
02.18.05	При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке	ФСО-7, п.29	не требуется



	недвижимости, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости		
02.19	Раздел отчета: Приложение		+
02.19.01	Копии документов:		+
02.19.01.01	Устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки		+
02.19.01.02	Правоустанавливающих и правоподтверждающих документов		+
02.19.01.03	Документов технической инвентаризации		+
02.19.01.04	Заключений специальных экспертиз		не обязателен
02.19.02	Другие документы по объекту оценки		+
02.19.03	Копии источников ценовой и прочей информации, ссылки на которые есть в отчете		+
02.19.04	Копии документов оценщиков		+
02.20	Итоговая стоимость объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.14	+
02.21	Ограничения и пределы применения полученного результата	ФСО-VI, п.7 пп.14	+
02.22	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.15	+

Комментарии эксперта

№	Содержание требований законодательства	Комментарий эксперта
01.02	Отчет на бумажном носителе:	Отчет представлен в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной



		электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком и руководителем юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
02.18.01	При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов	Оценка выполнена с применением только сравнительного подхода. В данном случае процедура согласования не требуется.

Вывод:

Содержание отчета соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона об оценочной деятельности, а также требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.



3. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Цель: *определить полноту изложения методических основ определения стоимости объекта оценки и обоснованность применяемых методов оценки при определении стоимости указанного в Отчете объекта оценки (или отказ от их использования).*

Для целей оценки объекта в Отчете использован сравнительный подход.

1. Расчет стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода.

В рамках данного отчета затратный подход не использовался. Отказ от применения затратного подхода обоснован.

2. Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода.

Для реализации подхода Оценщик применил метод сравнения продаж.

Оценщиком были подобраны сопоставимые объекты-аналоги. Правила отбора объектов-аналогов в отчете описаны, замечаний к отобранным аналогам у Эксперта не возникло.

Оценщик применил корректировки на выявленные отличия: уторговывание, состояние здания, расположение относительно красной линии, площадь.

Отсутствие корректировок по другим параметрам обосновано.

Корректировки обоснованы, их размеры не приводят к искажению стоимости объекта.

Полученные в рамках подхода результаты, по мнению Эксперта, соответствуют рыночным условиям.

Замечаний по обоснованию и применению метода и произведенным расчетам нет.

3. Расчет стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода.

В рамках данного отчета доходный подход не использовался. Отказ от применения доходного подхода обоснован.

Вывод:

Методические основы оценки рыночной стоимости объектов имущества изложены в достаточном объеме. Замечаний по обоснованию, применению метода и произведенным расчетам нет.



4. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ НА СООТВЕТСТВИЕ ЦЕЛИ ОЦЕНКИ УСТАНОВЛЕННОМУ ВИДУ СТОИМОСТИ, ПРЕДПОСЫЛОК ВИДА СТОИМОСТИ ПРЕДПОЛАГАЕМОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАННОСТИ ВЫБРАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, КОРРЕКТНОСТИ СДЕЛАННЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЙ И ПРОВЕРКИ СООТВЕТСТВИЯ ВЫПОЛНЕННОГО В ОТЧЕТЕ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СООТВЕТСТВУЮЩИМ ПОДХОДАМ И МЕТОДАМ, НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ, ОПРЕДЕЛЕННОЙ ОЦЕНЩИКОМ

Цель: *определить полноту и достоверность проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки и соответствие полученных результатов рыночным условиям.*

Комментарии:

Экспертом были проведены:

- проверка соответствия цели оценки установленному виду стоимости;
- проверка соответствия предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки;
- анализ обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке;
- проверка корректности сделанных в процессе оценки допущений;
- проверка соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам;
- анализ соответствия используемых Оценщиком для расчета стоимости данных на соответствие состоянию рынка;
- проверочные расчеты стоимости объекта оценки на основании используемых Оценщиком в Отчете подходов и методов. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам;
- проверка соответствия результатов расчета рыночной стоимости, полученных Экспертом, результатам расчетов Оценщика, отраженных в Отчете.

В итоге величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 18.05.2023 г. составляет:

Объект	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.:	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.:
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 91,5 кв.м., находящееся по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д. 31	5 521 666,67	6 626 000



Вывод:

Проведенные Экспертом проверка на соответствие цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки, обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, корректности сделанных в процессе оценки допущений и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам, полноты и достоверности проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки не выявили некорректности и ошибочности.

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам.

Замечаний по обоснованию и произведенным расчетам нет.

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете.



5. РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИНЫХ ДЕЙСТВИЙ ЭКСПЕРТА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ

Иных действий при проведении экспертизы на подтверждение стоимости объекта оценки определенной оценщиком в Отчете, экспертом не проводилось.



Рекомендация Экспертного совета НП СРО «ДСО»

Рекомендовать отчет как соответствующий статье 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОТЧЕТУ:

Отчет признается как соответствующий статье 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» по следующим причинам:

1. Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.
2. Методические основы оценки рыночной стоимости объектов имущества изложены в достаточном объеме. Замечаний по обоснованию, применению методов и произведенным расчетам нет.
3. Проведенные Экспертом проверка на соответствие цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки, обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, корректности сделанных в процессе оценки допущений и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам, полноты и достоверности проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки не выявили некорректности и ошибочности.
4. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам. Замечаний по обоснованию и произведенным расчетам нет. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющих в Отчете об оценке, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете об оценке.

Отчет соответствует требованиям закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и Федеральным стандартам оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Вывод по Отчету

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющих в Отчете об оценке, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете об оценке. Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

Утверждаю
Председатель Экспертного
совета

Эксперт



Курепов М. М.

Еценков А. В.

**Акт
об оказанных услугах**

г. Сургут

«02» 06 2023г.

Мы, нижеподписавшиеся Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута, действующий от имени муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице директора департамента Дворникова Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 30.11.2022 № 496 с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-Центр» (ООО «ЗСК-Центр»), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Соловьева Максима Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт о том, что согласно Договору от 13.04.2023г. №14 Исполнителем оказаны услуги на сумму **12 000** (Двенадцать тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается, Исполнитель находится на упрощенной системе налогообложения согласно ст. ст. 346.12 и 346.13 Главы 26.2 Налогового кодекса РФ на основании Уведомления о возможности применения упрощенной системы налогообложения № 553 от 13.10.2009).

№ п/п	Наименование услуг/ Характеристика услуг	Дата оказания услуг	Место оказания услуг	Ед. изм.	Объем (кол-во услуг)	Общая стоимость услуг, без НДС (руб.)
1	2	3	4	5	6	7
	Определение рыночной стоимости (Оценка муниципального имущества для реализации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ):					
1.	«Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж I, общая площадь 91,5 кв.м.», находящееся по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Рабочая, д.31	24.05.2023	Сургут	шт.	1	12 000,00
Итого:					1	12 000,00

Оказанные услуги соответствуют по объему и качеству требованиям, установленным Договором.

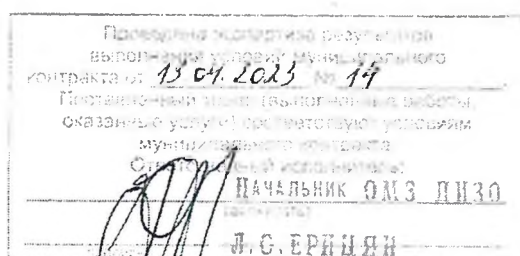
Настоящий акт является основанием для расчета сторон на общую сумму **12 000** (Двенадцать тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается, Исполнитель находится на упрощенной системе налогообложения согласно ст. ст. 346.12 и 346.13 Главы 26.2 Налогового кодекса РФ на основании Уведомления о возможности применения упрощенной системы налогообложения № 553 от 13.10.2009), в порядке, установленном п. 2 Договора от «13» апреля 2023г. № 14.

Стороны по исполнению настоящего Договора претензий друг к другу не имеют.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах для каждой стороны.



Соловьев М.Н./



Копия акта: *Рябенко Н.А. Караско*